**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

*CNPJ nº 02.773.542/0001-22*

**ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA(S) 1ª E 2ª SÉRIES DA 303ª EMISSÃO (IF 24C2242832; 24C2242834) DA OPEA SECURITIZADORA S.A. REALIZADA EM SEGUNDA CONVOCAÇÃO EM 28 DE SETEMBRO DE 2026**

**1. DATA, HORA E LOCAL:** no dia 28 de setembro de 2026, às 16:00 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 publicado na página que contém as informações do patrimônio separado na rede mundial de computadores em 18 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 40,29% (quarenta inteiros e vinte e nove centésimos por cento) dos CRI em circulação, tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

**4. MESA:** Presidente: Jéssica Diniz Custódio; Secretário(a): DANIELA VIEIRA BRAGARBYK.

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

**(i)** A não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais e, consequentemente, a não realização do resgate antecipado obrigatório dos CRI pela Emissora, nos termos da Cláusula 11.2.2, item (xvii), do Termo de Securitização (conforme definido abaixo), em razão da verificação de Evento de Vencimento Antecipado Não Automático previsto na Cláusula 9.2, item (xvii), do Termo de Emissão, caracterizado pelo não atendimento do Índice Financeiro apurado nos termos dos Documentos da Operação referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, bem como pelo envio intempestivo das Demonstrações Financeiras da Devedora.

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

**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 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 40,29% (quarenta inteiros e vinte e nove centésimos por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais e, consequentemente, a não realização do resgate antecipado obrigatório dos CRI pela Emissora, nos termos da Cláusula 11.2.2, item (xvii), do Termo de Securitização (conforme definido abaixo), em razão da verificação de Evento de Vencimento Antecipado Não Automático previsto na Cláusula 9.2, item (xvii), do Termo de Emissão, caracterizado pelo não atendimento do Índice Financeiro apurado nos termos dos Documentos da Operação referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, bem como pelo envio intempestivo das Demonstrações Financeiras da Devedora.

Em contrapartida e condicionado à deliberação descrita no item (i) da Ordem do Dia, a Devedora pagará um prêmio aos Titulares dos CRI de 1% do Saldo Devedor dos CRI verificado na data de realização da presente assembleia, sendo certo que referido montante deverá ser recebido pelos Titulares dos CRI em sua integralidade, líquido de quaisquer tributos, impostos, taxas, contribuições, retenções ou deduções de qualquer natureza que venham a incidir sobre tal pagamento ("Waiver Fee") aos Titulares dos CRI, na proporção dos respectivos créditos verificados no dia útil anterior a data do pagamento, o qual será pago em 6 (seis) parcelas iguais e consecutivas, na mesma Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, no ambiente da B3 e acompanhado pela Securitizadora e o Agente Fiduciário, independentemente de eventual liquidação antecipada dos CRI. Em caso de eventual Resgate Antecipado dos CRI, o valor remanescente do prêmio deverá ser considerado no valor total do Resgate Antecipado dos CRI.

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.

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

## 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.

**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.

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

**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, pela Secretária, e por todos os presentes, conforme Lista de Presença anexa.

São Paulo, 28 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(s) 1ª e 2ª Série(s) da 303ª Emissão (IF* 24C2242832; IF 24C2242834*) da Opea Securitizadora S.A., realizada em 28 de setembro de 2026.)*

**Mesa**:

| | |
|---|---|
| **Jéssica Diniz Custódio** | **DANIELA VIEIRA BRAGARBYK** |
| *Presidente* | *Secretário* |

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

Nome: Jéssica Diniz Custódio
Cargo: Procuradora

Nome: Thiago Storoli Lucas
Cargo: Procurador

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

*Agente Fiduciário*

Nome: Natália Alencar
Cargo: Procuradora

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