OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ Nº 02.773.542/0001-22

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES
DO(A)S CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA(S) 1ª E 2ª SÉRIES DA 102ª EMISSÃO ("CRI") (IF 22K0065025; 22K1108730)
DA OPEA SECURITIZADORA S.A.
REALIZADA EM 09 DE OUTUBRO DE 2026

1. DATA, HORA E LOCAL: no dia 9 de outubro de 2026, às 11:00 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"), com a dispensa de videoconferência em razão da presença do(s) Titular(es) do(a)s CRI (conforme definido abaixo) representando 100% (cem por cento) do(a)s CRI em circulação.

2. CONVOCAÇÃO: dispensada a convocação por edital em razão da presença do(s) titular(es) representando 100% (cem por cento) do(a)s Certificados de Recebíveis Imobiliários em circulação da(s) 1ª e 2ª Séries da 102ª Emissão da Emissora, conforme Lista de Presença constante no Anexo I à presente ata ("Titular(es) do(a)s CRI") 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 do(a)s CRI ("Agente Fiduciário"); **(iii)** do(s) Titular(es) do(a)s CRI representando 100% (cem por cento) do(a)s CRI em circulação; tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

4. MESA: Presidente: Mariana Cabrillano Guimarães; Secretário(a): William Harano Tamashiro.

5. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

(i) A não declaração do Vencimento Antecipado Não-Automático dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 6.5.2. item (i) do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento previsto na Cláusula 6.1.2., item (i) do Termo de Emissão, caracterizado pelo inadimplemento de obrigação não pecuniária, em razão da não recomposição do Fundo de Reserva, nos termos da Cláusula 2.7.1 e 2.7.2. do Termo de Securitização; e

(ii) Caso aprovado o item (i) acima, a concessão de prazo adicional de 45 (quarenta e cinco) dias, contados a partir da realização desta assembleia, encerrando-se, portanto, em 23 de novembro de 2026, para a recomposição do Fundo de Reserva.

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) do(a)s 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) do(a)s 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) do(a)s CRI, representando 100% (cem por cento) do(a)s CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovaram a não declaração do Vencimento Antecipado Não-Automático dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 6.5.2. item (i) do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento previsto na Cláusula 6.1.2., item (i) do Termo de Emissão, caracterizado pelo inadimplemento de obrigação não pecuniária, em razão da não recomposição do Fundo de Reserva, nos termos da Cláusula 2.7.1 e 2.7.2. do Termo de Securitização;

(ii) (s) Titular(es) do(a)s CRI, representando 100% (cem por cento) do(a)s CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, considerando a aprovação do item (i) acima, aprovaram a concessão de prazo adicional de 45 (quarenta e cinco) dias, contados a partir da realização desta assembleia, encerrando-se, portanto, em 23 de novembro de 2026, para a recomposição do Fundo de Reserva.

Em razão das deliberações tomadas pelo(s) Titular(es) do(a)s 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) do(a)s 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.

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

8.2. As deliberações desta assembleia ocorrem por mera liberalidade do(s) Titular(es) do(a)s 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) do(a)s 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) do(a)s 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) do(a)s 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) do(a)s CRI, conforme o caso, encontram-se vigentes e não foram rescindidos ou revogados pelo respectivo Titular do(a)s 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) do(a)s CRI, sendo dispensada, neste ato, sua publicação em jornal de grande circulação.

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

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, 09 de outubro de 2026.

(O restante desta 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/validate/

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Titulares do(a)s Certificados de Recebíveis Imobiliários da(s) 1ª e 2ª Séries da 102ª Emissão (IF 22K0065025; 22K1108730) da Opea Securitizadora S.A., realizada em 9 de outubro de 2026.)

Mesa:

Mariana Cabrillano Guimarães	**William Harano Tamashiro**
Presidente	*Secretário*

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Mariana Cabrillano Guimarães	Nome: Jéssica Diniz Custódio
Cargo: Procuradora	Cargo: Procuradora

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

Agente Fiduciário

Nome: Natália Xavier Alencar
Cargo: Procuradora

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