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 230ª EMISSÃO (IF 23L1276199; 23L1276227) DA OPEA SECURITIZADORA S.A. REALIZADA EM 08 DE DEZEMBRO DE 2026

1. DATA, HORA E LOCAL: no dia 08 de dezembro de 2026, às 10:00 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) 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 230ª 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)** pela Cedente; tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

4. MESA: Presidente: Jéssica Diniz Custódio; Secretário(a): Vinícius Santarém Da Costa Machado.

5. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

(i) A sustação dos efeitos da Recompra Compulsória Total Automática dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 6.1 do Termo de Securitização e Cláusula 7.1, item (a) do Contrato de Cessão, em razão do não pagamento pela Cedente, em 13 de maio de 2026, do Valor de Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários, cujo inadimplemento, conforme deliberado em assembleia realizada em 08 de maio de 2026 ("AEI 08.05.2026"), configuraria Evento de Recompra Compulsória Automática.

(ii) A sustação dos efeitos da Recompra Compulsória Total Automática dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 6.1 do Termo

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

de Securitização e Cláusula 7.1, item (a) do Contrato de Cessão, em razão do não pagamento pela Cedente, das parcelas de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios do Lastro nas datas de 13 de maio, 11 de junho, 13 de julho, 13 de agosto e 11 de setembro de 2026 e, consequentemente dos CRI, nas datas de 15 de maio, 15 de junho, 15 de julho, 17 de agosto e 15 de setembro de 2026.

(iii) Caso aprovado o item (ii) acima, a concessão de prazo adicional para pagamento, pela Cedente, das parcelas de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios do Lastro e, consequentemente, dos CRI referentes aos meses de maio e junho de 2026, que deverão ser pagas em 30 de outubro de 2026, bem como das parcelas referentes aos meses de julho, agosto e setembro de 2026, que deverão ser pagas em 16 de novembro de 2026, todas acrescidas dos respectivos Encargos Moratórios incidentes sobre cada parcela, desde a respectiva data de inadimplência, calculados nos termos dos Documentos da Operação.

(iv) Caso aprovado o item (ii) acima, (a) a concessão de anuência prévia, afastando-se a Recompra Compulsória Total Automática dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 6.1 do Termo de Securitização e da Cláusula 7.1, item (a), do Contrato de Cessão, de forma a autorizar a postergação das parcelas de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios do Lastro e, consequentemente, dos CRI referentes aos meses de outubro e novembro de 2026; e (b) a concessão de prazo adicional para pagamento das referidas parcelas, de modo que deverão ser pagas pela Cedente juntamente com a Recompra Facultativa Total, sendo que as referidas parcelas deverão ser acrescidas dos respectivos Encargos Moratórios, calculados desde a sua respectiva data de vencimento até a data do efetivo pagamento, nos termos dos Documentos da Operação.

(v) A realização, pela Cedente, da Recompra Facultativa Total dos Créditos Imobiliários até 20 de novembro de 2026, com o consequente Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 7.14 do Contrato de Cessão e da Cláusula 6.1.2 do Termo de Securitização, ficando, excepcionalmente, dispensado o pagamento do prêmio de recompra facultativa previsto na cláusula 6.1.2.5 do Termo de Securitização, mediante notificação à Securitizadora com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis, por meio do e-mail securitizadora@opea.com.br, com o assunto "CRI.230.CIA.1_2 - NewSun - Pré-pagamento".

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:

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

(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) a sustação dos efeitos da Recompra Compulsória Total Automática dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 6.1 do Termo de Securitização e Cláusula 7.1, item (a) do Contrato de Cessão, em razão do não pagamento pela Cedente, em 13 de maio de 2026, do Valor de Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários, cujo inadimplemento, conforme deliberado em assembleia realizada em 08 de maio de 2026 ("AEI 08.05.2026"), configuraria Evento de Recompra Compulsória Automática.

(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) a sustação dos efeitos da Recompra Compulsória Total Automática dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 6.1 do Termo de Securitização e Cláusula 7.1, item (a) do Contrato de Cessão, em razão do não pagamento pela Cedente, das parcelas de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios do Lastro nas datas de 13 de maio, 11 de junho, 13 de julho, 13 de agosto e 11 de setembro de 2026 e, consequentemente dos CRI, nas datas de 15 de maio, 15 de junho, 15 de julho, 17 de agosto e 15 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) a concessão de prazo adicional para pagamento, pela Cedente, das parcelas de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios do Lastro e, consequentemente, dos CRI referentes aos meses de maio e junho de 2026, que deverão ser pagas em 30 de outubro de 2026, bem como das parcelas referentes aos meses de julho, agosto e setembro de 2026, que deverão ser pagas em 16 de novembro de 2026, todas acrescidas dos respectivos Encargos Moratórios incidentes sobre cada parcela, desde a respectiva data de inadimplência, calculados nos termos dos Documentos da Operação.

(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) (a) a concessão de anuência prévia, afastando-se a Recompra Compulsória Total Automática dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 6.1 do Termo de Securitização e da Cláusula 7.1, item (a), do Contrato de Cessão, de forma a autorizar a postergação das parcelas de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios do Lastro e, consequentemente, dos CRI referentes aos meses de outubro e novembro de 2026; e (b) a concessão de prazo adicional para pagamento das referidas parcelas, de modo que deverão ser pagas pela Cedente juntamente com a Recompra Facultativa Total, sendo que as referidas parcelas deverão ser acrescidas dos respectivos Encargos Moratórios, calculados desde a sua respectiva data de vencimento até a data do efetivo pagamento, nos termos dos Documentos da Operação.

(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) a

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

realização, pela Cedente, da Recompra Facultativa Total dos Créditos Imobiliários até 20 de novembro de 2026, com o consequente Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 7.14 do Contrato de Cessão e da Cláusula 6.1.2 do Termo de Securitização, ficando, excepcionalmente, dispensado o pagamento do prêmio de recompra facultativa previsto na cláusula 6.1.2.5 do Termo de Securitização, mediante notificação à Securitizadora com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis, por meio do e-mail securitizadora@opea.com.br, com o assunto "CRI.230.CIA.1_2 - NewSun - Pré-pagamento".

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.

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.

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

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 2.220-2/2001, 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, 08 de outubro 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 e 2ª Série da 230ª Emissão (IF 23L1276199; 23L1276227) da Opea Securitizadora S.A., realizada em 08 de outubro de 2026.)

Mesa:

Jéssica Diniz Custódio	**Vinícius Santarém da Costa Machado**
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: Vinícius Santarém da Costa Machado

Cargo: Procurador

[redacted]

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