OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

SUMÁRIO DAS DELIBERAÇÕES DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 138ª EMISSÃO (IF 23C2552432) DA OPEA SECURITIZADORA S.A. A REALIZADA EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO EM13 DE OUTUBRO DE 2026 SUSPENSA E REBERTA EM 15 DE OUTUBRO DE 2026

1. DATA, HORA E LOCAL: no dia 15 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"), 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 23 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 95,85% (noventa e cinco inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) dos CRI em circulação e; **(iv)** da Devedora, tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

4. MESA: Presidente: Mariana Cabrillano Guimarães; Secretário(a): Carla Cristina Viana Mascarim.

5. DELIBERAÇÕES: colocadas em discussão as matérias objeto da Ordem do Dia, restou decidido por:

(i) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 95,85% (noventa e cinco inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a sustação dos efeitos do Vencimento Antecipado Automático das Debêntures e, consequentemente, do Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 10.2. item (c) do Termo de Securitização e da clausula 7.1 item (c) do Escritura de Emissão, em razão dos seguintes descumprimentos de obrigação pecuniária:

(a) de pagamento da Remuneração e da Amortização Programada das Debêntures prevista para o dia 26 de junho de 2026, 29 de julho de 2026 e 27 de agosto de 2026, consequentemente dos CRI prevista para o dia 30 de junho de 2026, 31 de julho de 2026 e 31 de agosto de 2026, respectivamente;

(b) conforme Cláusula 9.3.1.6 do Termo de Securitização e Cláusula 5.1.1.3 da Escritura de Emissão, caracterizado pelo inadimplemento de obrigação pecuniária pelo não atendimento ao índice de Cobertura Mínima e Liquidez Mínima da Cessão Fiduciária: no período de dezembro de 2025 até agosto de 2026 (inclusive), ou seja, por mais de 2 (duas) vezes consecutivas.

(ii) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 95,85% (noventa e cinco inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) o afastamento os efeitos do Vencimento Antecipado Automático das Debêntures e, consequentemente, do Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 10.2. item (c) do Termo de Securitização e da clausula 7.1 item (c) do Escritura de Emissão;

(iii) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 95,85% (noventa e cinco inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a dispensa do pagamento da Amortização Programada das Debêntures e dos CRI referente as mês de junho, julho, agosto e setembro de 2026, bem como a incorporação ao saldo devedor da Emissão, nas respectivas Data de Pagamento, da Remuneração das Debêntures e dos CRI referente ao mês de junho, julho, agosto e setembro de 2026, de forma que o valor a ser incorporado será o verificado no dia do inadimplemento, sem a incidência de Encargos Moratórios.

(iv) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 95,85% (noventa e cinco inteiros e oitenta e cinco centésimos 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 de 60 (sessenta) dias corridos, a contar da data de realização da presente assembleia para recomposição do índice de Cobertura Mínima e Liquidez Mínima da Cessão Fiduciária;

(v) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 95,85% (noventa e cinco inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a concessão de carência de 13 (treze) meses, contados a partir da Data de Pagamento do mês de outubro de 2026 (inclusive), encerrando-se, portanto, na Data de Pagamento de outubro de 2027 (inclusive), para pagamento da Amortização Programada das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, alterando-se, portanto, o Cronograma de Pagamentos constante do Anexo IV da Escritura de Emissão de Debêntures e do Anexo I do Termo de

Securitização, que passará a vigorar, caso aprovada a presente Ordem do Dia, conforme disponibilizados no Anexo II da presente;

(vi) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 95,85% (noventa e cinco inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a prorrogação das Datas de Vencimento das Debêntures e dos CRI, originalmente previstas para ocorrer, respectivamente no dia 29 de março de 2028 e 31 de março de 2028, alterando-as, para o dia 30 de junho de 2030 e 01 de julho de 2030, mantendo-se todas as demais condições de pagamento previstas nos Documentos da Operação;

(vii) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 95,85% (noventa e cinco inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a alteração da Remuneração das Debêntures e dos CRI, originalmente correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescidos de uma sobretaxa de 6% (seis por cento) ao ano, para que passe a ser correspondente a CDI + 1% (um por cento) ao ano ("Nova Remuneração"), sendo certo que a Nova Remuneração das Debêntures e dos CRI passará a vigorar a partir da Data de Pagamento do mês de outubro de 2026 (exclusive);

(viii) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 95,85% (noventa e cinco inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a realização pela Emissora da Amortização Extraordinária Compulsória prevista na cláusula 1.1.17 do Contrato de Cessão Fiduciária, originalmente com o racional de utilização da integralidade dos recursos decorrentes dos Recebíveis disponíveis nas Contas de Arrecadação e/ou na Conta do Patrimônio Separado, excedentes ao pagamento da Remuneração e da Amortização das Debêntures na respectiva Data de Verificação, à amortização extraordinária das Debêntures para que seja realizada em até 6 (seis) Dias Úteis a contar da data de realização da presente assembleia, no valor aproximado de R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), considerando os juros acruados até o momento da realização ("Amortização Extraordinária Obrigatória Recebíveis"), sendo certo que a Emissora realizará a amortização extraordinária na B3 em até 2 (dois) Dias Úteis após recebimento dos recursos na Conta do Patrimônio Separado;

(ix) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 95,85% (noventa e cinco inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a concessão de anuência prévia para que a Devedora realize uma amortização extraordinária facultativa em qualquer Data de Pagamento a partir da data de realização da presente assembleia, no valor mínimo de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), sendo certo que a Devedora deverá informar a Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, acerca da intenção de realizar referida amortização, com no mínimo 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, de forma que, caso seja

realizada, ficará autorizada a concessão de carência adicional de 12 (doze) meses de Amortização das Debêntures e, consequentemente dos CRI a partir da Data de Pagamento seguinte a data de realização da referida amortização, sendo certo que não haverá alteração da Data de Vencimento das Debêntures, tampouco dos CRI ("Amortização Extraordinária Facultativa Mudança Amortização"); e

(x) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 95,85% (noventa e cinco inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário, ressalvas ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a liberação parcial da Cessão Fiduciária, no montante do valor nominal de R$ 6.127.068,76 (seis milhões, cento e vinte e sete mil, sessenta e oito reais e setenta e seis centavos) que atualmente recai sobre os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, conforme detalhados no Anexo III da presente assembleia, oriundos de compromissos de compra e venda de imóveis de titularidade das Fiduciantes, mediante a assinatura, pela Emissora, nesta data, do respectivo termo de liberação de garantia, na forma do Anexo II à presente ata ("Liberação da Cessão Fiduciária"), sendo certo que está condicionada a realização de amortização extraordinária na presente Emissão, no valor de R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), com os recursos proveniente de cessão desses Direitos Creditórios que serão liberados, visto que o cessionário dos Direitos Creditórios realizará o pagamento, por conta e ordem da Devedora e/ou das Fiduciantes, conforme aplicável, diretamente na Conta do Patrimônio Separado do Itaú, Agência: 00350 e Conta Corrente: 0000081112-1. Caso, por qualquer motivo, a Devedora e/ou as Fiduciantes recebam o recurso da cessão, no valor acima indicado, em quaisquer contas que não seja a Conta do Patrimônio Separado, de titularidade da Securitizadora acima indicada, ela deverá encaminhar os recursos para a Emissora em até 1 (um) Dia Útil do recebimento. Ficando consignado que em eventual necessidade de execução das Garantias enquanto não for realizada a amortização extraordinária mencionada acima, o valor eventualmente obtido poderá não ser suficiente para o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, ocasião em que a Emissora não disporá de outras fontes de recurso para satisfação do crédito do investido. Além disso, pode ser que os recursos não sejam devidamente encaminhados à Emissora. Caso isso ocorra os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados, sob pena de vencimento antecipado dos CRI.

Os Titulares dos CRI em Circulação presentes, representando 95,85% (noventa e cinco inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento), aprovaram os itens (iv) a (x) da Ordem do Dia, com a concordância da Devedora, condicionados a realização da Amortização Extraordinária Obrigatória Recebíveis pela Devedora nos termos e condições aprovados na presente Assembleia.

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.

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos e lavrada a presente ata em forma sumária, que depois de lida e aprovada, foi assinada digitalmente pelo Presidente, pelo Secretário, e por todos os presentes.

São Paulo, 15 de outubro de 2026.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

*****