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 10ª EMISSÃO (IF 22F1025725; 22F1025727) DA OPEA SECURITIZADORA S.A. REALIZADA EM 13 DE OUTUBRO DE 2026

1. DATA, HORA E LOCAL: no dia 13 de outubro de 2026, às 14:00 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 9ª 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; tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

4. MESA: Presidente: Jéssica Diniz Custódio; Secretário(a): Caroline Siqueira Queiroz.

5. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

(i) A não declaração do Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures e, consequentemente do Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 7.1.1, item (a) do Termo de Securitização, em razão do Evento de descumprimento de obrigação pecuniária previsto na Cláusula 9.2.1, item (d) da Escritura de Emissão das Debêntures, caracterizado pelo **(a)** não pagamento da Amortização Programada em sua totalidade e do pagamento dos Juros Remuneratórios de forma parcial no mês de maio de 2026, visto que permanece devido o pagamento parcial dos Juros Remuneratórios no montante de R$26.724,60 para a 1ª Série e R$26.724,60 para a 2ª Série, sendo certo que referidos

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

valores foram incorporados ao saldo devedor desta Emissão, dispensando a incidência de Encargos Moratórios; **(b)** não pagamento da Amortização Programada e dos Juros Remuneratórios das Debêntures, previsto para os dias 25 de junho de 2026, 27 de julho de 2026, 25 de agosto de 2026 e 25 de setembro de 2026, consequentemente o não pagamento dos CRI em 29 de junho de 2026,em 29 de julho de 2026, 27 de agosto de 2026 e em 29 de setembro de 2026, sendo certo que os referidos valores dos Juros Moratórios inadimplentes foram incorporados ao saldo devedor desta Emissão, dispensando a incidência de qualquer Encargos Moratórios. Os valores de Amortização Programadas inadimplentes foram incorporados ao saldo devedor desta Emissão, dispensando a incidência de qualquer Encargos Moratórios; e **(c)** não recomposição do Fundo de Liquidez, no prazo e condições definidos na Assembleia Especial de Investidores realizada em 28 de julho de 2025 ("AEI 28.07.25"), descumprido desde o mês de agosto de 2025;

(ii) Caso aprovado o item (i), "c." da Ordem do Dia, aprovar a concessão de carência para a não recomposição do Fundo de Liquidez pela Devedora, sendo certo que a obrigação de recomposição do Fundo de Liquidez deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias contados da data de realização desta assembleia;

(iii) Considerando a existência de despesas desta Emissão em aberto, aprovar a inclusão, nos CRI, de mecanismo de aporte, nos termos do Anexo II da presente assembleia, para que os investidores realizem o referido pagamento de forma proporcional a quantidade obtida de CRI, até a conclusão da repactuação da Operação, que deverá ocorrer entre o início de outubro e até o final de novembro de 2026. Com a conclusão da repactuação, a responsabilidade pelo pagamento das referidas despesas passará a ser da Devedora.

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, 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 60/2021, 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.

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 não declaração do Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures e, consequentemente do Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 7.1.1, item (a) do Termo de Securitização, em razão do Evento de descumprimento de obrigação pecuniária previsto na Cláusula 9.2.1, item (d) da Escritura de Emissão das Debêntures, caracterizado pelo **(a)** não pagamento da Amortização Programada em sua totalidade e do pagamento dos Juros Remuneratórios de forma parcial no mês de maio de 2026, visto que permanece devido o pagamento parcial dos Juros Remuneratórios no montante de R$26.724,60 para a 1ª Série e R$26.724,60 para a 2ª Série, sendo certo que referidos valores foram incorporados ao saldo devedor desta Emissão, dispensando a incidência de Encargos Moratórios; **(b)** não pagamento da Amortização Programada e dos Juros Remuneratórios das Debêntures, previsto para os dias 25 de junho de 2026, 27 de julho de 2026, 25 de agosto de 2026 e 25 de setembro de 2026, consequentemente o não pagamento dos CRI em 29 de junho de 2026,em 29 de julho de 2026, 27 de agosto de 2026 e em 29 de setembro de 2026, sendo certo que os referidos valores dos Juros Moratórios inadimplentes foram incorporados ao saldo devedor desta Emissão, dispensando a incidência de qualquer Encargos Moratórios. Os valores de Amortização Programadas inadimplentes foram incorporados ao saldo devedor desta Emissão, dispensando a incidência de qualquer Encargos Moratórios; e **(c)** não recomposição do Fundo de Liquidez, no prazo e condições definidos na Assembleia Especial de Investidores realizada em 28 de julho de 2025 ("AEI 28.07.25"), descumprido desde o mês de agosto de 2025;

(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 concessão de carência para a não recomposição do Fundo de Liquidez pela Devedora, sendo certo que a obrigação de recomposição do Fundo de Liquidez deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias contados da data de realização desta assembleia;

(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 inclusão, nos CRI, de mecanismo de aporte, nos termos do Anexo II da presente assembleia, para que os investidores realizem o referido pagamento de forma proporcional a quantidade obtida de CRI, até a conclusão da repactuação da Operação, que deverá ocorrer entre o início de outubro e até o final de novembro de 2026. Com a conclusão da repactuação, a responsabilidade pelo pagamento das referidas despesas passará a ser da Devedora.

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. O Agente Fiduciário informa ao(s) Titular(es) dos CRI que as deliberações da presente assembleia podem ensejar riscos mensuráveis e não mensuráveis aos CRI, inclusive, mas não se limitando, ao risco de crédito em razão da postergação e/ou incorporação de parcelas de amortização e de juros ao saldo devedor, da manutenção do inadimplemento e da não recomposição do Fundo de Liquidez, bem como da necessidade de aporte de recursos pelos Titulares dos CRI para o pagamento de despesas da Emissão, podendo tais medidas impactarem o fluxo de pagamentos e o prazo de recebimento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

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(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. 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/validate

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

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, 13 de outubro de 2026.

(O restante da 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 dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1;2ª Série da 9ª Emissão (IF 22F1025672; 22F1025673) da Opea Securitizadora S.A., realizada em 13 de outubro de 2026.)

Mesa:

Jéssica Diniz Custódio	**Caroline Siqueira Queiroz**
Presidente	*Secretário*

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Jéssica Diniz Custódio	Nome: Thiago Storoli
Cargo: Procuradora	Cargo: Procurador

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Andrey Atie	Nome: Tânia Regina Tritapepe
Procurador	*Procuradora*
Email: ahg@vortx.com.br	*Email: tgt@vortx.com.br*

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