

OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

na qualidade de sucessora legal por incorporação de acervo cindido da

True Securitizadora S.A., CNPJ nº 12.130.744/0001-00

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

DA 1ª SÉRIE DA 137ª EMISSÃO (IF 22K1802248)

DA OPEA SECURITIZADORA S.A.

REALIZADA EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO EM 21 DE AGOSTO DE 2025,

E EM SEGUNDA CONVOCAÇÃO EM 23 DE SETEMBRO DE 2025

1. DATA, HORA E LOCAL: no dia 23 de setembro de 2025, às 15:00 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, na qualidade de sucessora legal por incorporação de acervo cindido da True Securitizadora S.A., CNPJ nº 12.130.744/0001-00 ("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 disponibilizado na página que contém as informações do patrimônio separado na rede mundial de computadores em 02 de setembro de 2025.

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"); e (iii) do(s) Titular(es) dos CRI representando 32,00% (trinta e dois inteiros por cento) dos CRI em circulação, tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

4. MESA: Presidente: Marcio Teixeira; Secretário(a): Fernanda Pontes.

5. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

(i) autorização prévia, conforme solicitado pela Devedora, para a venda de parte dos imóveis Empreendimentos de Reembolso, quais sejam, os imóveis matriculados sob os nº 53.692 do 1º Tabelionato de Notas e protestos - Estado de Santa Catarina, localizado em Paranaguá-PA; 61.612 do 2º Tabelionato de Notas de Paranaguá - PR, localizado em Paranaguá-PA; 1.434 do 1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis Colinas do Tocantins-TO, localizado em Palmeirante-TO; e também dos seguintes

imóveis que não são Empreendimentos de Reembolso, matriculados sob os nº 25.820 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Cristalina-GO, localizado em Cristalina-GO; e 4.864 do 1º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos de Brasnorte – MT, localizado em Brasnorte - MT (“Imóveis”) à terceiros, afastando-se assim os efeitos do Vencimento Antecipado Não Automático dos Créditos Imobiliários previsto na Cláusula 6.5.2, alínea “vi” do Termo de Securitização e cláusula 6.3, alínea “vi” da Escritura de Emissão e, conseqüentemente, afastando-se o resgate dos CRI nos termos da Cláusula 6.5.6 do Termo de Securitização, sendo certo que, caso aprovado, fica a Securitizadora autorizada a realizar aditamento para atualizar o Anexo VII do Termo de Securitização e Anexo I Escritura, às expensas 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 a Secretária, 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:

(i) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 32,00% (trinta e dois inteiros por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram), conforme solicitado pela Devedora, a venda de parte dos imóveis Empreendimentos de Reembolso, quais sejam, os imóveis matriculados sob os nº 53.692 do 1º Tabelionato de Notas e protestos - Estado de Santa Catarina, localizado em Paranaguá-PA; 61.612 do 2º Tabelionato de Notas de Paranaguá – PR, localizado em Paranaguá-PA; 1.434 do 1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis Colinas do Tocantins-TO, localizado em Palmeirante-TO; e também dos seguintes imóveis que não são Empreendimentos de Reembolso, matriculados sob os nº 25.820 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Cristalina-GO, localizado em Cristalina-GO; e 4.864 do 1º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos de Brasnorte – MT, localizado em Brasnorte - MT (“Imóveis”) à terceiros, afastando-se assim os efeitos do

Vencimento Antecipado Não Automático dos Créditos Imobiliários previsto na Cláusula 6.5.2, alínea “vi” do Termo de Securitização e cláusula 6.3, alínea “vi” da Escritura de Emissão e, conseqüentemente, afastando-se o resgate dos CRI nos termos da Cláusula 6.5.6 do Termo de Securitização, sendo certo que, conforme aprovado, fica a Securitizadora autorizada a realizar aditamento para atualizar o Anexo VII do Termo de Securitização e Anexo I Escritura, às expensas 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.

8. DISPOSIÇÕES FINAIS:

8.1. O Agente Fiduciário informa que as deliberações da presente assembleia podem ensejar riscos mensuráveis e não mensuráveis, incluindo, mas não se limitando ao eventual aumento de exposição, pelo(s) Titular(es) dos CRI, ao risco de crédito da Devedora, tendo em vista a autorização para a venda de seus ativos. Consigna ainda, em conjunto com a Emissora, 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 Agente Fiduciário e a Emissora informam que o(s) Titular(es) dos CRI são integralmente responsáveis pelos atos realizados e pelas 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, sem culpa ou dolo e desde que em estrita observação às decisões tomadas pela comunhão do(s) Titular(es) dos CRI. O Agente Fiduciário e a Emissora permanecem responsáveis pelo cumprimento de todas as obrigações atribuídas a eles nos Documentos da Operação e na legislação aplicável.

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.

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

São Paulo, 23 de setembro de 2025.

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco. Segue página de assinaturas.)

(Página de Assinaturas da Ata da Assembleia Especial De Investidores Dos Certificados De Recebíveis Imobiliários das 1ª Série da 137ª Emissão, realizada em 23 de setembro de 2025.)

Mesa:

Marcio Teixeira
Presidente

Fernanda Pontes
Secretária

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Marcio Teixeira
Cargo: Procurador

Nome: Mariana Cabrillano
Cargo: Procuradora

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

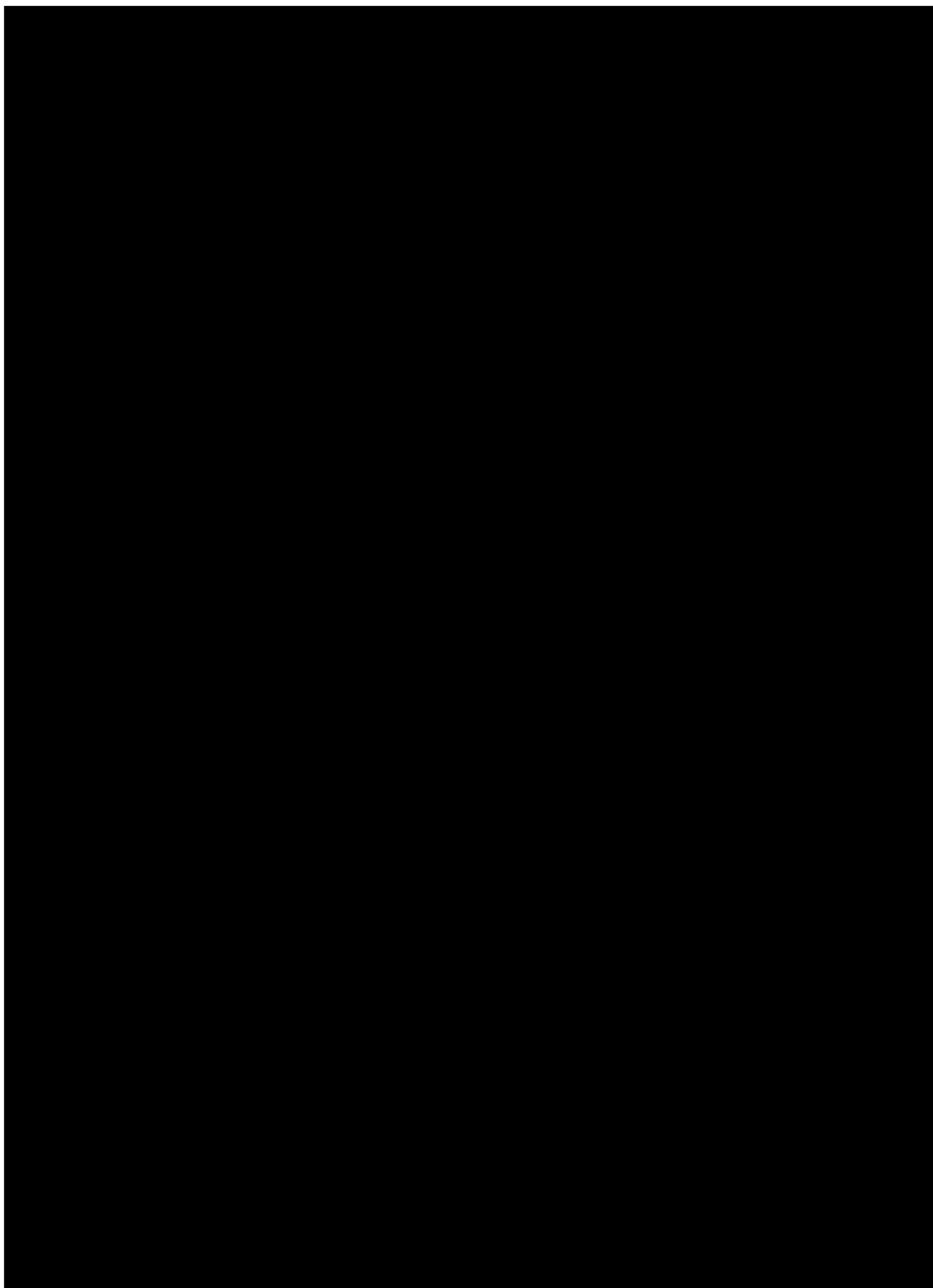
Agente Fiduciário

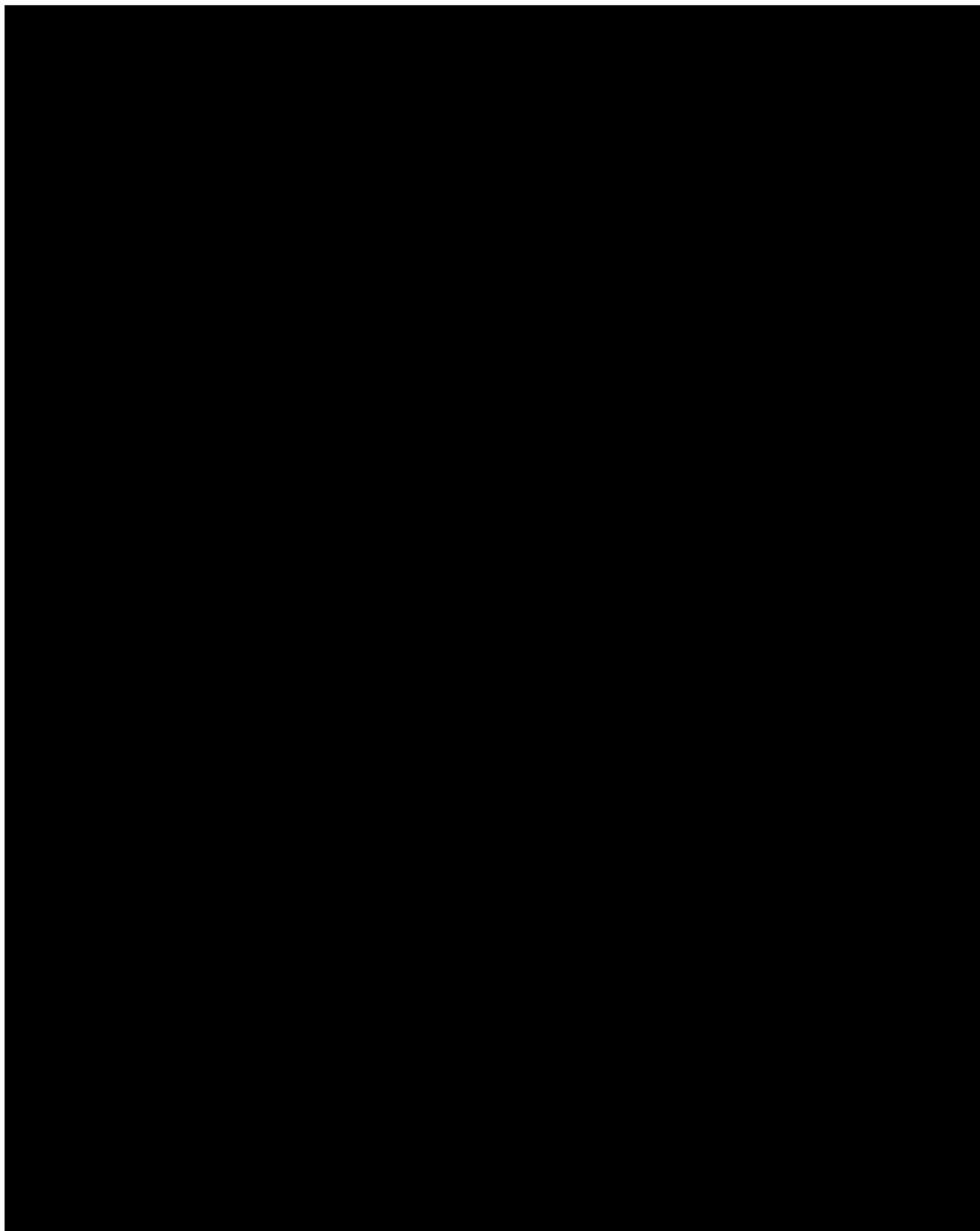
Nome: Litza Flores Sester
Cargo: Procuradora

Nome: Gabriel Takashi Maeda
Cargo: Procurador

ANEXO I

Lista de Presença do(s) Titulares dos CRI





MANIFESTO DE ASSINATURAS

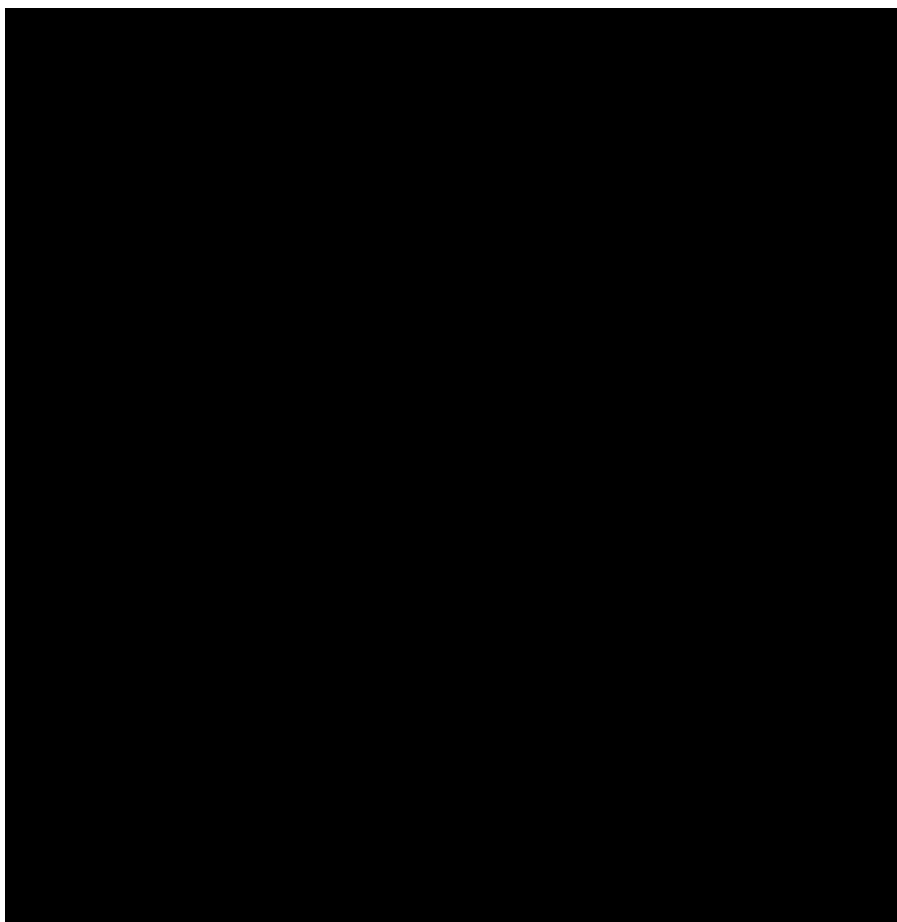


Código de validação:



*** O documento pode conter assinaturas não ICP Brasil, confirmadas a partir do email atribuído ao signatário ***

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:



Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:



Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>