

OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

**ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª SÉRIE DA 260ª EMISSÃO
(IF 23L0109147, 23L0109146, 23L0109145, 23L0109144 e 23L0109067)
DA OPEA SECURITIZADORA S.A.
REALIZADA EM 13 DE MAIO DE 2026**

1. DATA, HORA E LOCAL: no dia 13 de maio de 2026, às 09:40 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, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Série da 260ª 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; tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

4. MESA: Presidente: Thatiane Azenha Machado; Secretário(a): Guilherme Nogueira Coutinho.

5. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

(i) A concessão de anuência prévia para realização de reorganização societária, consistente na alienação de quotas de emissão da WINDSOR INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 08.303.528/0001-41 (“Windsor”), correspondentes a 68,59% (sessenta e oito inteiros e cinquenta e nove centésimos por cento) do capital social da Windsor para a empresa BTGI QUARTZO PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 21.948.105/0001-47 (“BTGI Quartzo”) sendo que, destas: 26,09% (vinte e seis inteiros e nove centésimos por cento) serão alienadas pela Tecnisa, e 42,5%

(quarenta e dois inteiros e cinco décimos por cento), serão alienadas pela Imobiliária 508, direta ou indiretamente, no caso desta última ("Reorganização Societária"), afastando-se a configuração do Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais, em razão da Reorganização Societária, conforme cláusula 5.3, item (f), (g), (h) e (t), da Escritura de Emissão de Notas Comerciais, e, conseqüentemente do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, nos termos da cláusula 6.2 do Termo de Securitização;

(ii) Caso aprovado o item (i) acima, aprovar a alteração da fiança prestada em garantia do cumprimento das obrigações da Emissão de Notas Comerciais, a fim de que passe a ser prestada de forma proporcional à participação futura detida por cada um dos sócios no capital social da Windsor após a Reorganização Societária, conforme abaixo:

- a. BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71 (direta ou indiretamente): 68,59%;
- b. TECNISA S.A.: 26,41%;
- c. ZEEV: 2,5%;
- d. JOSEPH: 1,5%; e
- e. RENATO: 1%.

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 inexistente.

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

(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 concessão de anuência prévia para realização de reorganização societária, consistente na alienação de quotas de emissão da WINDSOR INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 08.303.528/0001-41 ("Windsor"), correspondentes a 68,59% (sessenta e oito inteiros e cinquenta e nove centésimos por cento) do capital social da Windsor para a empresa BTGI QUARTZO PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 21.948.105/0001-47 ("BTGI Quartzo") sendo que, destas: 26,09% (vinte e seis inteiros e nove centésimos por cento) serão alienadas pela Tecnisa, e 42,5% (quarenta e dois inteiros e cinco décimos por cento), serão alienadas pela Imobiliária 508, direta ou indiretamente, no caso desta última ("Reorganização Societária"), afastando-se

a configuração do Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais, em razão da Reorganização Societária, conforme cláusula 5.3, item (f), (g), (h) e (t), da Escritura de Emissão de Notas Comerciais, e, conseqüentemente do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, nos termos da cláusula 6.2 do Termo de Securitização;

(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 alteração da fiança prestada em garantia do cumprimento das obrigações da Emissão de Notas Comerciais, a fim de que passe a ser prestada de forma proporcional à participação futura detida por cada um dos sócios no capital social da Windsor após a Reorganização Societária, conforme abaixo:

- a. BTG PACTUAL HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 07.110.438/0001-71 (direta ou indiretamente): 68,59%;
- b. TECNISA S.A.: 26,41%;
- c. ZEEV: 2,5%;
- d. JOSEPH: 1,5%; e
- e. RENATO: 1%.

Consigna-se que a aprovação do item (i) acima, está condicionada à: (a) celebração dos aditamentos dos Documentos da Operação necessários à implementação do item (ii) da Ordem do Dia, no prazo de 21 (vinte e um) dias contados da celebração dos documentos definitivos da Reorganização Societária; e (b) ao registro do Aditamento da Escritura de Nota Comercial, que consubstanciar o quanto deliberado à respeito do item (ii) da Ordem do Dia, no cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, no prazo de 15 (quinze) dias contados de sua celebração. O descumprimento das condições aqui previstas ensejará o Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais.

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 indenizados 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) 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, pelo Secretário, e por todos os presentes, conforme Lista de Presença anexa.

São Paulo, 13 de maio de 2026.

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Série da 260ª Emissão (IF 23L0109147, 23L0109146, 23L0109145, 23L0109144 e 23L0109067) da Opea Securitizadora S.A., realizada em 13 de maio de 2026.)

Mesa:

Thatiane Azenha Machado
Presidente

Guilherme Nogueira Coutinho
Secretário

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Thatiane Azenha Machado

Nome: Jéssica Diniz Custódio

Cargo: Procuradora

Cargo: Procuradora

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

Agente Fiduciário

Nome: Thiago Arruda de Souza

Cargo: Procurador