OPEA SECURITIZADORA S.A.
CNPJ nº 02.773.542/0001-22

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 204ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A. (IF 19A1316806) REALIZADA EM 15 DE JULHO DE 2026

1. **DATA, HORA E LOCAL:** no dia 15 de julho 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 dos Titulares 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 dos titulares representando 100% (cem por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em circulação da 204ª Série da 1ª Emissão da Emissora ("CRI"), conforme Lista de Presença constante no Anexo II à presente ata ("Titulares dos CRI"), 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 da Emissão ("Agente Fiduciário"); **(iii)** dos Titulares dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação; e **(iv)** do **EBT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelas disposições contidas em seu regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2023, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 21.085.863/0001-89 ("Devedor"), representado por seu administrador **BANCO GENIAL S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 15.455, expedido em 13 de janeiro de 2017, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo nº 228, sala 907 – parte, Botafogo, inscrita no CNPJ sob nº 45.246.410/0001-55, tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

4. **MESA:** Presidente: Jéssica Diniz Custódio; e Secretário: Pedro Ivo Bruder.

5. **ORDEM DO DIA:** deliberar sobre:

(i) a prorrogação da data de vencimento final da Parcela Securitização Eldorado 2, estabelecida no Anexo 3.6.1. do Compromisso de Venda e Compra Eldorado,

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

originalmente prevista para ocorrer em 20 de julho de 2026, e da Data de Vencimento dos CRI Seniores, estabelecida na cláusula 3.1, alínea (o) do Termo de Securitização, originalmente prevista para ocorrer em 20 de julho de 2026, alterando-as, respectivamente, para os dias 18 de agosto de 2026 ("Nova Data de Vencimento da Parcela Securitização Eldorado 2") e 20 de agosto de 2026 ("Nova Data de Vencimento dos CRI");

(ii) a concessão de carência para a obrigação de pagamento, pelo Devedor, de amortização de principal da Parcela Securitização Eldorado 2 e, consequentemente, a concessão de carência para a obrigação de pagamento, pela Emissora, dos CRI, durante o período de 1 (um) mês, iniciando em 17 de julho de 2026 (inclusive), observado que estas parcelas serão devidas na Nova Data de Vencimento da Parcela Securitização Eldorado 2 e Nova Data de Vencimento dos CRI, respectivamente ("Período de Carência"). Fica estabelecido que, durante o Período de Carência, os Juros Remuneratórios e a Atualização Monetária continuarão sendo pagos mensalmente, nas datas de pagamento, de modo que o cronograma de pagamentos constante do Compromisso de Venda e Compra Eldorado e do Termo de Securitização serão alterados e passarão a refletir as condições estabelecidas no Anexo I a esta ata;

(iii) a dispensa de atendimento ao prazo de comunicação prévia a ser enviada pelo Devedor à Securitizadora para fins de realização do Pagamento Antecipado Facultativo integral da Parcela Securitização Eldorado 2 , conforme previsto na Cláusula 6.5.1 do Termo de Securitização e Cláusula 1.3.1 do Anexo 3.6.1 do Compromisso de Venda e Compra Eldorado, reduzindo, portanto, o referido prazo de 90 (noventa) dias de antecedência da data pretendida para realização do Pagamento Antecipado Facultativo para 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data pretendida para realização do Pagamento Antecipado Facultativo.

6. INSTALAÇÃO: o Agente Fiduciário e a Emissora verificaram os poderes dos representantes dos Titulares 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 aos Titulares 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 nº 94/2022 – Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no art. 32 da Resolução CVM 60, ao artigo 115 § 1º da Lei das Sociedades por Ações, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado pelos presentes que tal hipótese inexiste.

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

(i) Os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovaram a prorrogação da data de vencimento final da Parcela Securitização Eldorado 2 e da Data de

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

Vencimento dos CRI Seniores, alterando-as, respectivamente, para a Nova Data de Vencimento da Parcela Securitização Eldorado 2 e Nova Data de Vencimento dos CRI;

(ii) Os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovaram, a concessão do Período de Carência. Fica estabelecido que, durante o Período de Carência, os Juros Remuneratórios e a Atualização Monetária continuarão sendo pagos mensalmente, nas datas de pagamento, de modo que o cronograma de pagamentos constante do Compromisso de Venda e Compra Eldorado e do Termo de Securitização serão alterados e passarão a refletir as condições estabelecidas no Anexo I a esta ata;

(iii) Os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovaram a dispensa de atendimento ao prazo de comunicação prévia a ser enviada pelo Devedor à Securitizadora para fins de realização do Pagamento Antecipado Facultativo integral da Parcela Securitização Eldorado 2, conforme previsto na Cláusula 6.5.1 do Termo de Securitização e Cláusula 1.3.1 do Anexo 3.6.1 do Compromisso de Venda e Compra Eldorado, reduzindo, portanto, o referido prazo de 90 (noventa) dias de antecedência da data pretendida para realização do Pagamento Antecipado Facultativo para 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data pretendida para realização do Pagamento Antecipado Facultativo.

Em razão das deliberações tomadas pelos Titulares 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.

Os custos decorrentes dos aditamentos e registros dos Documentos da Operação em razão do quanto ora deliberado correrão às expensas do Fundo.

8. DISPOSIÇÕES FINAIS:

8.1. O Agente Fiduciário informa aos Titulares dos CRI que a deliberação da presente assembleia pode resultar em riscos mensuráveis e não mensuráveis no presente momento aos CRI, incluindo, mas não se limitando a eventual alteração da *duration* da Emissão, em razão da alteração do cronograma de pagamento dos CRI. Consigna ainda, em conjunto com a Emissora, que não são responsáveis por verificar se o gestor, administrador ou procurador dos Titulares dos CRI ao tomar a decisão no âmbito desta assembleia, age com diligência observando as respectivas orientações de seu investidor final, de acordo com seu regulamento.

8.2. As deliberações desta assembleia ocorrem por decisão dos Titulares 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.

8.3. O Agente Fiduciário e a Emissora informam que os Titulares dos CRI são integralmente responsáveis pelos atos realizados e pelas decisões tomadas por eles no

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

âmbito da Assembleia. Assim, reforça que não são responsáveis por quaisquer despesas, custos ou danos que venha a incorrer em decorrência dos atos praticados, sem culpa ou dolo, em observância às decisões tomadas nesta Assembleia. O Agente Fiduciário e a Emissora permanecem responsáveis pelo cumprimento de todas as obrigações atribuídas a ele no instrumento de emissão e na legislação aplicável.

8.4. Adicionalmente, os representantes dos Titulares 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 pelos Titulares 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 no Termo de Securitização.

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 dos Titulares 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, 15 de julho de 2026.

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

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 204ª Série da 1ª Emissão (IF19A1316806) da Opea Securitizadora S.A., realizada em 15 de julho de 2026.)

Mesa:

_____	_____
Jéssica Diniz Custódio	**Pedro Ivo Bruder**
Presidente	*Secretário*

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Emissora

_____	_____
Nome: Jéssica Diniz Custódio	Nome: Gabriela Abate de Paula e Silva
Cargo: Procuradora	Cargo: Procuradora

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Agente Fiduciário

_____	_____
Nome: Rafael Toni	Nome: Gabriel Takashi Maeda
Cargo: Procurador	Cargo: Procurador

[redacted]

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