OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

SUMÁRIO DAS DELIBERAÇÕES DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 204ª EMISSÃO (IF 23J2266231; 23J2809383) DA OPEA SECURITIZADORA S.A. REALIZADA EM 17 DE SETEMBRO DE 2026

1. DATA, HORA E LOCAL: no dia 17 de setembro de 2026, às 10:00 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 das 1ª e 2ª Séries da 204ª 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"); e **(iii)** do(s) Titular(es) dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

4. MESA: Presidente: Mariana Cabrillano Guimarães; Secretário(a): Bruno Zocchi De Almeida.

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

(i) A alteração temporária, exclusivamente em relação às Datas de Pagamento dos CRI, de 21 de setembro de 2026, 20 de outubro de 2026, 20 de novembro de 2026 e 21 de dezembro de 2026, previstas no Anexo VIII do Termo de Securitização, da Cascata de Pagamentos estabelecida na Cláusula 4.11 do Termo de Securitização, observado o disposto nas Cláusulas 4.11.1 e 8.4.1 do Termo de Securitização e na Cláusula 1.2.1 do Anexo IX da Escritura de Emissão das Notas Comerciais, para permitir a liberação extraordinária especificamente nos períodos acima mencionados, pela Emissora à Devedora, mediante transferência para a Conta da Devedora, de eventual sobejo dos

Créditos Imobiliários depositados na Conta do Patrimônio Separado, apurado após o cumprimento integral dos itens "(a)" a "(e)" da Cascata de Pagamentos prevista na Cláusula 4.11 do Termo de Securitização e antes da aplicação dos recursos remanescentes na Amortização Antecipada Compulsória e/ou no Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, até os seguintes valores:

(a) na Data de Pagamento de 21 de setembro de 2026, até R$ 241.000,00 (duzentos e quarenta e um mil reais), adicionais ao valor de R$ 200.000,00 (duzentos mil reais) cuja liberação para essa Data de Pagamento foi aprovada na Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizada em 29 de abril de 2026, de modo que a liberação total nessa Data de Pagamento poderá corresponder a até R$ 441.000,00 (quatrocentos e quarenta e um mil reais);

(b) na Data de Pagamento de 20 de outubro de 2026, até R$ 201.000,00 (duzentos e um mil reais), adicionais ao valor de R$ 200.000,00 (duzentos mil reais) cuja liberação para essa Data de Pagamento foi aprovada na Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizada em 29 de abril de 2026, de modo que a liberação total nessa Data de Pagamento poderá corresponder a até R$ 401.000,00 (quatrocentos e um mil reais);

(c) na Data de Pagamento de 20 de novembro de 2026, até R$ 228.000,00 (duzentos e vinte e oito mil reais);

(d) na Data de Pagamento de 21 de dezembro de 2026, até R$ 248.000,00 (duzentos e quarenta e oito mil reais);

(ii) As liberações extraordinárias previstas neste item somente poderão ser realizadas caso sejam cumulativamente verificadas, em relação a cada Data de Pagamento: **(1)** a existência de sobejo dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado após o cumprimento integral dos itens "(a)" a "(e)" da Cascata de Pagamentos prevista na Cláusula 4.11 do Termo de Securitização; e **(2)** a manutenção do Índice de Cobertura em percentual igual ou superior a 180% (cento e oitenta por cento), inclusive após considerados os efeitos da respectiva liberação, observados os critérios de apuração previstos na Cláusula 8.4.2 do Termo de Securitização e nas Cláusulas 1.2.2 e 1.2.3 do Anexo IX da Escritura de Emissão das Notas Comerciais;

(iii) O valor efetivamente liberado em cada Data de Pagamento ficará limitado ao menor valor entre: **(1)** o limite indicado nas alíneas "(a)" a "(d)" acima; **(2)** o sobejo efetivamente disponível na Conta do Patrimônio Separado após o cumprimento integral dos itens "(a)" a "(e)" da Cascata de Pagamentos; e **(3)** o montante cuja liberação permita que o Índice de Cobertura permaneça igual ou superior a 180% (cento e oitenta por cento);

(iv) Caso o Índice de Cobertura seja apurado em percentual inferior a 180% (cento e oitenta por cento), ou caso a liberação pretendida resulte em percentual inferior a esse

patamar, nenhuma liberação será realizada até que o Índice de Cobertura seja novamente apurado em percentual igual ou superior a 180% (cento e oitenta por cento), inclusive após considerados os efeitos da liberação pretendida. Uma vez atingido o referido patamar, somente poderá ser liberado à Devedora o eventual sobejo que atenda cumulativamente às condições e aos limites estabelecidos neste item;

(v) Sem prejuízo da condição especial de 180% (cento e oitenta por cento) estabelecida exclusivamente para as liberações previstas neste item, caso seja verificado o descumprimento do Índice de Cobertura mínimo previsto nos Documentos da Operação, deverão ser observados os procedimentos de restabelecimento previstos na Cláusula 7.1, item "(iii)", do Termo de Securitização e na Cláusula 1.2.6 do Anexo IX da Escritura de Emissão das Notas Comerciais;

(vi) Após cada liberação extraordinária, os recursos eventualmente remanescentes na Conta do Patrimônio Separado deverão ser aplicados na Amortização Antecipada Compulsória e/ou no Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, conforme os itens subsequentes da Cascata de Pagamentos prevista na Cláusula 4.11 do Termo de Securitização, observado o disposto na Cláusula 8.4.1 do Termo de Securitização e na Cláusula 1.2.1 do Anexo IX da Escritura de Emissão das Notas Comerciais; e

Após a Data de Pagamento de 21 de dezembro de 2026, a Cascata de Pagamentos voltará a ser integralmente observada conforme a redação da Cláusula 4.11 do Termo de Securitização.

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, 17 de setembro de 2026.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

*****