Docusign Envelope ID: [redacted]

OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

ATA 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. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

(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

Docusign Envelope ID: 07995E75-2F60-8BAB-801E-A37BEEFD03EA

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

(vii) 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.

6. INSTALAÇÃO: 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 pelos o(s) Titular(es) dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção, aprovou(aram) os itens **(i), (ii), (iii), (iv), (v), (vi)** e **(vii)** da **Ordem do Dia**.

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. O Agente Fiduciário e a Emissora informam ao(s) Titular(es) dos CRI e à Devedora que as deliberações da presente assembleia podem ensejar riscos mensuráveis e não mensuráveis aos CRI, notadamente, o risco de crédito em razão da liberação extraordinária de recursos à Devedora.

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

8.5. 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.

8.6. 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, 17 de setembro de 2026.

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

(Página de assinaturas da Ata 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.)

Mesa:

Assinado por: Mariana Cabrillano
E4C349F421954D6...

Mariana Cabrillano Guimarães
Presidente

DocuSigned by:
FD5563CB4457444...

Bruno Zocchi De Almeida
Secretário

Assinado por: Mariana Cabrillano
E4C349F421954D6...

Assinado por: Jéssica Diniz
B8A7600A571F43E...

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Emissora

Nome: Mariana Cabrillano Guimarães
Cargo: Procurador

Nome: Jéssica Diniz Custódio
Cargo: Procuradora

DocuSigned by: Andrey Atie
475C73FAE33B45D...

Assinado por: Tânia Regina Tritapepe
52D822D8D0D4E40...

VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Agente Fiduciário

Nome: Andrey Atie
Cargo: Procurador

Nome: Tânia Regina Tritapepe
Cargo: Procuradora

ANEXO I

Lista de Presença do(s) Titular(es) dos CRI

