OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 260ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO (IF 20I0851693) DA OPEA SECURITIZADORA S.A. REALIZADA EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO EM 21 DE SETEMBRO DE 2026

1. DATA, HORA E LOCAL: no dia 21 de setembro de 2026, às 17:00 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"), 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 pela Emissora na página que contém as informações do patrimônio separado na rede mundial de computadores (www.opea.com.br) em 01 de setembro de 2026.

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"); **(iii)** do(s) Titular(es) dos CRI representando 43,31% (quarenta e três inteiros e trinta e um centésimos por cento) dos CRI em circulação, sendo 2,76% (dois inteiros e setenta e seis centésimos) via instrução devoto à distância, tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

4. MESA: Presidente: Jéssica Diniz Custódio; Secretário(a): Fernanda Pontes.

5. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

(i) Aprovar a prorrogação da carência de pagamento da Amortização Programada dos CRI, conforme aprovado na Assembleia Especial de Investidores realizada em primeira convocação em 06 de abril de 2026 ("AEI 06/04/2026") por mais 24 (vinte e quatro) meses, ou seja, iniciando em outubro de 2026 (inclusive) até o mês de setembro de 2028 (inclusive), condicionado à realização pela Devedora das seguintes amortizações extraordinárias:

a. mínima de R$ 8.900.000,00 (oito milhões e novecentos mil reais) até 17 de dezembro de 2026 ("Amortização 1");
b. mínima de R$ 2.100.000,00 (dois milhões e cem mil reais) entre 19 de janeiro de 2027 (inclusive) até a 17 de junho de 2027 (inclusive) ("Amortização 2");

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

c. mínima de R$ 6.800.000,00 (seis milhões e oitocentos mil reais) entre 19 de julho de 2027 (inclusive) até 17 de dezembro de 2027 (inclusive) ("Amortização 3");

d. mínima de R$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais) entre 19 de janeiro de 2028 até 19 de junho de 2028 ("Amortização 4"); e

e. mínima de R$ 5.700.000,00 (cinco milhões e setecentos mil reais) entre 19 de julho de 2028 até 19 de setembro de 2028 ("Amortização 5"). Fica consignado que as Cedentes deverão notificar a Emissora sobre a intenção de realizar a amortização extraordinária, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data da amortização extraordinária dos CRI e, após identificação dos referidos valores na Conta do Patrimônio Separado Itaú, a Emissora repassará os valores aos Titulares dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis. Caso, a qualquer momento, o volume de amortizações extraordinárias não atinja o volume mínimo para cada período definido, a presente prorrogação será imediatamente suspensa e o pagamento da Amortização Programada, bem como a Remuneração, voltarão a ser exigidos a partir do próximo evento de pagamento, ou seja, se o inadimplemento ocorrer em dezembro de 2026, a Amortização Programada e a Remuneração voltam a ser exigidos em janeiro de 2027, bem como o Anexo I do Termo de Securitização passará a vigorar conforme disponibilizado no Anexo III da proposta de administração a ser publicada pela Securitizadora em seu website (www.opea.com.br) e site da CVM (www.cvm.gov.br), sendo certo que, após este período, a Atualização Monetária voltará a incidir nos termos dos Documentos da Operação e, caso aprovado, os aditamentos necessários para refletir tal ajuste serão realizados pela Securitizadora às expensas da Devedora;

(ii) Autorizar que a Emissora realize a liberação parcial da garantia constituída sob o Terreno (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis 01), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis 01, sendo certo que a área a ser liberada é correspondente à Área 5 - Parcela 1, conforme descrita no Anexo IV da proposta de administração a ser publicada pela Securitizadora em seu website (www.opea.com.br) e site da CVM (www.cvm.gov.br); e

(iii) Após a realização da Amortização 1 nas condições previstas no item (i) da Ordem do Dia, autorizar que a Emissora realize a liberação parcial da garantia constituída sob o Terreno, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis 01, sendo certo que a área a ser liberada é correspondente à Área 5 - Parcela 2, conforme descrita no Anexo IV da proposta de administração a ser publicada pela Securitizadora em seu website (www.opea.com.br) e site da CVM (www.cvm.gov.br).

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

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

e deliberações, conforme exigido pelo Termo de Securitização e declararam, juntamente com a Presidente e a Secretária, 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 inexiste.

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

(i) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 43,31% (quarenta e três inteiros e trinta e um centésimos por cento) dos CRI em circulação, sendo 2,76% (dois inteiros e setenta e seis centésimos por cento) via instrução de voto à distância e com 2,76% de manifestação de voto contrário, sem abstenções e 40,56% aprovaram a prorrogação da carência de pagamento da Amortização Programada dos CRI, conforme aprovado na Assembleia Especial de Investidores realizada em primeira convocação em 06 de abril de 2026 ("AEI 06/04/2026") por mais 24 (vinte e quatro) meses, ou seja, iniciando em outubro de 2026 (inclusive) até o mês de setembro de 2028 (inclusive), condicionado à realização pela Devedora das seguintes amortizações extraordinárias:

a. mínima de R$ 8.900.000,00 (oito milhões e novecentos mil reais) até 17 de dezembro de 2026 ("Amortização 1");
b. mínima de R$ 2.100.000,00 (dois milhões e cem mil reais) entre 19 de janeiro de 2027 (inclusive) até a 17 de junho de 2027 (inclusive) ("Amortização 2");
c. mínima de R$ 6.800.000,00 (seis milhões e oitocentos mil reais) entre 19 de julho de 2027 (inclusive) até 17 de dezembro de 2027 (inclusive) ("Amortização 3");
d. mínima de R$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais) entre 19 de janeiro de 2028 até 19 de junho de 2028 ("Amortização 4"); e
e. mínima de R$ 5.700.000,00 (cinco milhões e setecentos mil reais) entre 19 de julho de 2028 até 19 de setembro de 2028 ("Amortização 5"). Fica consignado que as Cedentes deverão notificar a Emissora sobre a intenção de realizar a amortização extraordinária, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data da amortização extraordinária dos CRI e, após identificação dos referidos valores na Conta do Patrimônio Separado Itaú, a Emissora repassará os valores aos Titulares dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis. Caso, a qualquer momento, o volume de amortizações extraordinárias não atinja o volume mínimo para cada período definido, a presente prorrogação será imediatamente suspensa e o pagamento da Amortização Programada, bem como a Remuneração, voltarão a ser exigidos a partir do próximo evento de pagamento, ou seja, se o inadimplemento ocorrer em dezembro de 2026, a Amortização Programada e a Remuneração voltam a ser exigidos em janeiro de 2027, bem como o Anexo I do Termo de Securitização passará a vigorar

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

conforme disponibilizado no Anexo II da presente ata, sendo certo que, após este período, a Atualização Monetária voltará a incidir nos termos dos Documentos da Operação e, caso aprovado, os aditamentos necessários para refletir tal ajuste serão realizados pela Securitizadora às expensas da Devedora;

(ii) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 43,31% (quarenta e três inteiros e trinta e um centésimos por cento) dos CRI em circulação, sendo 2,76% (dois inteiros e setenta e seis centésimos por cento) via instrução de voto à distância e com 2,76% de manifestação de voto contrário, sem abstenções e 40,56% aprovaram a liberação parcial da garantia constituída sob o Terreno (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis 01), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis 01, sendo certo que a área a ser liberada é correspondente à Área 5 - Parcela 1, conforme descrita no Anexo III da presente ata; e

(iii) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 43,31% (quarenta e três inteiros e trinta e um centésimos por cento) dos CRI em circulação, sendo 2,76% (dois inteiros e setenta e seis centésimos por cento) via instrução de voto à distância e com 2,76% de manifestação de voto contrário, sem abstenções e 40,56% aprovaram que após a realização da Amortização 1 nas condições previstas no item (i) da Ordem do Dia, a liberação parcial da garantia constituída sob o Terreno, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis 01, sendo certo que a área a ser liberada é correspondente à Área 5 - Parcela 2, conforme descrita no Anexo III da presente ata.

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 ao(s) Titular(es) dos CRI que as deliberações desta assembleia podem ensejar riscos mensuráveis e não mensuráveis, incluindo, mas não limitando à eventual alteração da *duration* da Emissão, tendo em vista a alteração do cronograma de pagamentos do CRI e ao risco de crédito da devedora, em razão da autorização para liberação de garantia real. Consiga 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.

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

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 indenes e a salvos de quaisquer despesas, custos ou danos que estes venham eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia, exceto no que tange às obrigações e ações assumidas pelo Agente Fiduciário e pela Emissora nos termos da Emissão e da legislação.

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.

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

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

São Paulo, 21 de setembro 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 260ª Série da 1ª Emissão (IF 20l0851693) da Opea Securitizadora S.A., realizada em 21 de setembro de 2026.)

Mesa:

Jéssica Diniz Custódio	**Fernanda Pontes**
Presidente	*Secretário*

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Jéssica Diniz Custódio	Nome: Thiago Storoli Lucas
Cargo: Procuradora	Cargo: Procurador

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Gabriel Takashi Maeda	Nome: Tânia Regina Tritapepe
Cargo: Procurador	Cargo: Procuradora

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