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 DA 1ª SÉRIE DA 369ª EMISSÃO (IF 25A1807919) DA OPEA SECURITIZADORA S.A. REALIZADA EM 25 DE SETEMBRO DE 2026

1. DATA, HORA E LOCAL: no dia 26 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 da 1ª Série da 369ª 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"); **(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: Jéssica Diniz Custódio; Secretário(a): Danilo Jose Hannun.

5. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

(i) A concessão de renúncia temporária (*waiver*), até 30 de novembro de 2026, do Índice de Conclusão de Obra previsto no item (ii) do Anexo VII do Termo de Securitização e no item (ii) do Anexo VI do Termo de Emissão, diante do desenquadramento, verificado em setembro de 2026, referente ao mês de agosto de 2026, tendo em vista o encerramento do período de *waiver*, anteriormente aprovado na Assembleia realizada em 25 de junho de 2026, inclusive para fins das condições precedentes previstas nas cláusulas 5.7 e 5.9 do Termo de Securitização e nas cláusulas 6.6.6, item (vi), e 6.6.8, item (iv), do Termo de Emissão, exclusivamente no que se refere ao atendimento do referido índice, afastando-se, durante esse período e em razão desse desenquadramento, a declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais prevista na cláusula 7.3.2, item (v), do

Termo de Securitização e na cláusula 10.2, item (v), do Termo de Emissão, e o consequente resgate antecipado dos CRI; e

(ii) A dispensa de observância, exclusivamente para a integralização dos CRI e, consequentemente, das Notas Comerciais a ser realizada em 25 de setembro de 2026, do Valor da Liberação Subsequente calculado nos termos do item (iii) do Anexo VII do Termo de Securitização e do item (iii) do Anexo VI do Termo de Emissão, para fins de apuração do Valor das Tranches de Integralização previsto no item (iv) dos respectivos anexos, sendo certo que o valor a ser integralizado na referida data será de R$ 2.199.000 (dois milhões cento e noventa e nove reais).

(iii) A alteração do item (iii) do Anexo VI – Fórmulas do Termo de Emissão e do Anexo VII – Fórmulas do Termo de Securitização, que passará a vigorar com a seguinte redação:

> *"**(iii) Valor da Liberação Subsequente.** Para fins do Termo de Emissão, o Valor da Liberação Subsequente deve ser menor ou igual ao valor calculado pela Securitizadora de acordo com a seguinte fórmula:*
> *Valor Máximo de Liberação Subsequente = Valor de Obras previsto até a liberação subsequente – Valor não utilizado desembolso anterior – ΣPré-Chaves previstos até a liberação subsequente*
> *Onde: Valor de Obras previsto até a liberação subsequente = valor dos custos necessários para custeio das obras do mês subsequente ou dos 2 (dois) meses subsequentes, conforme apontado em Relatório de Medição e solicitado pelos Titulares dos CRI.*
> *Valor não utilizado desembolso anterior = valor da(s) Liberação(ões) Subsequente(s) anterior(es) disponibilizada(s) à Devedora e que não tenha sido utilizado pela Devedora.*
> *ΣPré-Chaves previstos até a liberação subsequente = soma dos valores referentes às parcelas com vencimento previstos para o próximo mês ou para os próximos 2 (dois) meses, conforme definição do Valor de Obras"*

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, 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, 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)** e **(iii)** da Ordem do Dia.

Em razão das deliberações tomadas pelo(s) Titular(es) dos CRI na presente assembleia, ficam, a Emissora e o 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, inclusive, mas não se limitando a: (i) a manutenção do desenquadramento do Índice de Conclusão de Obra durante o período de renúncia temporária (waiver), até 30 de novembro de 2026, sem garantia de que a obra venha a ser regularizada ou concluída dentro desse novo prazo; (ii) a ocorrência de novos desenquadramentos do referido índice antes ou ao final do período de waiver, ensejando a declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais e o consequente resgate antecipado dos CRI, nos termos da cláusula 7.3.2, item (v), do Termo de Securitização e da cláusula 10.2, item (v), do Termo de Emissão; (iii) a integralização, em 25 de setembro de 2026, de tranche no valor de R$ 2.199.000,00 (dois milhões, cento e noventa e nove mil reais) sem observância do Valor da Liberação Subsequente calculado nos termos do item (iii) do Anexo VII do Termo de Securitização e do item (iii) do Anexo VI do Termo de Emissão, o que pode resultar em descasamento entre o volume de recursos liberados e o efetivo estágio de conclusão da obra; (iv) a consequente possibilidade de os recursos integralizados excederem o avanço físico-financeiro real do empreendimento, reduzindo a proteção associada à garantia atrelada ao cronograma de obra; e (v) a ausência, até a presente data, de laudo ou medição atualizada que ateste o percentual de conclusão da obra, dificultando a aferição da adequação e suficiência da garantia em relação ao saldo devedor das Obrigações Garantidas.

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, 25 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 da 1ª Série da 369ª Emissão (IF 25A1807919) da Opea Securitizadora S.A., realizada em 25 de setembro de 2026.)

Mesa:

Assinado por: Jéssica Diniz B8A76D0A571F43E...

Jéssica Diniz Custódio
Presidente

Signed by: Danilo José Hannun AC58E6467C224F8...

Danilo Jose Hannun
Secretário

Assinado por: Jéssica Diniz B8A76D0A571F43E...

Assinado por: THIAGO STOROLI LUCAS 85DE87779E8A427...

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Emissora

Nome: Jéssica Diniz Custódio
Cargo: Procuradora

Nome: Thiago Storoli Lucas
Cargo: Procurador

DocuSigned by: Andrey Atie 475C73FAE33945D...

Assinado por: Tânia Regina Tritapepe 52D8220B001B4B0...

VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Agente Fiduciário

Nome: Andrey Atie
Cargo: Procurador

Nome: Tânia Regina Tritapepe
Cargo: Procuradora