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 603ª EMISSÃO (IF 26F3253367) DA OPEA SECURITIZADORA S.A. REALIZADA PRIMEIRA CONVOCAÇÃO EM 22 DE SETEMBRO DE 2026

1. DATA, HORA E LOCAL: no dia 22 de setembro de 2026, às 16:00 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 31 de agosto 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 24,88% (vinte e quatro inteiros e oitenta e oito centésimos por cento) dos CRI em circulação; tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

4. MESA: Presidente: Jéssica Diniz Custódio; Secretário(a): Caroline Queiroz.

5. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

(i) A alteração da remuneração mensal devida ao Agente de Mediação de Construção, CTE – CENTRO DE TECNOLOGIA DE EDIFICAÇÕES E HOLDING LTDA. ("CTE"), prevista no Anexo I do Termo de Emissão e no Anexo IX do Termo de Securitização - "Despesas da Operação", de R$ 16.000 (dezesseis mil reais) para R$ 42.800,00 (quarenta e dois mil e oitocentos reais) mensais.

(ii) A alteração da Data Base da Cessão Fiduciária, conforme definido nos documentos da operação, de 01 de agosto de 2026 para 01 de setembro de 2026, afastando-se, para esse fim, os efeitos do Evento de Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais previsto na Cláusula 7.3, alínea "(a)", do Termo de Emissão e,

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

consequentemente, o resgate antecipado dos CRI previsto na Cláusula 6.1, alínea "(d)", do Termo de Securitização;

(iii) A alteração da Cláusula 4.26.1 do Termo de Emissão, referente às Permutas Autorizadas, mediante (a) a inclusão de parâmetro de precificação para determinação do Preço Mínimo da Unidade Autônoma e a alteração do percentual mínimo a ser pago através de dinheiro; e (b) a ampliação das localidades admitidas para as unidades imobiliárias a serem recebidas por meio de permuta, passando a vigorar com a seguinte redação:

"**4.26.1.** A Emitente estará autorizada a realizar vendas de Unidades Autônomas do Empreendimento Imobiliário tendo como parte do preço o recebimento de unidades imobiliárias de terceiros, desde que ("Permutas Autorizadas"):

(i) o estoque de Unidades Permutadas não ultrapasse o percentual de 10% (dez por cento) do VGV realizado do Empreendimento Imobiliário;

(ii) o percentual mínimo do Preço Mínimo da Unidade Autônoma, isto é, o equivalente da precificação da unidade caso ela fosse vendida a R$ 28 mil/m^2, pago através de dinheiro seja de 65% (sessenta e cinco por cento);

(iii) o restante do preço da Unidade Autônoma adquirida através de permuta seja distribuído da seguinte forma: (a) parcela de entrada mínima de 15% (quinze por cento); (b) pagamento de, no mínimo, 55% (cinquenta e cinco por cento) do Preço Mínimo da Unidade Autônoma até a entrega das chaves, sendo que este percentual poderá ser reduzido para 35% (trinta e cinco por cento) a exclusivo critério da STOC;

(iv) a unidade imobiliária a ser recebida através de permuta esteja situada nas cidades de Itajaí, Balneário Camboriú e adjacências, Capitais, cidades com mais de 1 milhão de habitantes ou cidades turísticas; e

(v) a permuta em questão seja autorizada pela STOC."

(iv) A alteração do prazo máximo para contratação de seguro garantia de performance, nos termos do item (gg) da Cláusula 8.1 do Termo de Emissão, de 45 (quarenta e cinco) para 90 (noventa) dias contados da assinatura do Termo de Emissão.

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 a Presidente e a Secretária, a presente assembleia devidamente instalada.

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

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 24,88% (vinte e quatro inteiros e oitenta e oito centésimos por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a alteração da remuneração mensal devida ao Agente de Mediação de Construção, CTE – CENTRO DE TECNOLOGIA DE EDIFICAÇÕES E HOLDING LTDA. ("CTE"), prevista no Anexo I do Termo de Emissão e no Anexo IX do Termo de Securitização - "Despesas da Operação", de R$ 16.000 (dezesseis mil reais) para R$ 42.800,00 (quarenta e dois mil e oitocentos reais) mensais;

(ii) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 24,88% (vinte e quatro inteiros e oitenta e oito centésimos por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a alteração da Data Base da Cessão Fiduciária, conforme definido nos documentos da operação, de 01 de agosto de 2026 para 01 de setembro de 2026, afastando-se, para esse fim, os efeitos do Evento de Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais previsto na Cláusula 7.3, alínea "(a)", do Termo de Emissão e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI previsto na Cláusula 6.1, alínea "(d)", do Termo de Securitização;

(iii) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 24,88% (vinte e quatro inteiros e oitenta e oito centésimos por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a alteração da Cláusula 4.26.1 do Termo de Emissão, referente às Permutas Autorizadas, mediante (a) a inclusão de parâmetro de precificação para determinação do Preço Mínimo da Unidade Autônoma e a alteração do percentual mínimo a ser pago através de dinheiro; e (b) a ampliação das localidades admitidas para as unidades imobiliárias a serem recebidas por meio de permuta, passando a vigorar conforme redação disposta no item (iii) da Ordem do Dia;

(iv) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 24,88% (vinte e quatro inteiros e oitenta e oito centésimos por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a alteração do prazo máximo para contratação de seguro garantia de performance, nos termos do item (gg) da Cláusula 8.1 do Termo de Emissão, de 45 (quarenta e cinco) dias para que passe a ser até o dia 08 de dezembro de 2026;

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

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

todos e quaisquer documentos necessários para a implementação das deliberações desta assembleia.

8. DISPOSIÇÕES FINAIS:

8.1. O Agente Fiduciário informa que as deliberações desta assembleia podem ensejar riscos mensuráveis e não mensuráveis no presente momento aos CRI, incluindo, mas não se limitando, ao eventual aumento de exposição do(s) Titular(es) dos CRI ao risco de crédito da Devedora até a contratação do seguro garantia de performance. Consigna 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.

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. Os termos ora utilizados iniciados em letras maiúsculas que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído nos Documentos da Operação.

8.5. 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.

8.6. 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

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

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.

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

São Paulo, 22 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 1ª Sérieª Série da 603ª Emissãoª Emissão (IF 26F3253367) da Opea Securitizadora S.A., realizada em 22 de setembro de 2026.)

Mesa:

Jéssica Diniz Custódio	**Caroline Queiroz**
Presidente	*Secretária*

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Jéssica Diniz Custódio	Nome: Thatiane Azenha Machado
Cargo: Procuradora	Cargo: Procuradora

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