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 300ª EMISSÃO (IF 24C2248334) DA OPEA SECURITIZADORA S.A. REALIZADA EM 25 DE SETEMBRO DE 2026

1. DATA, HORA E LOCAL: no 25 de setembro de 2026 às 9:00 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 300ª Emissão da Emissora ("**CRI**"), conforme Lista de Presença constante no Anexo I à presente ata ("**Titular(es) dos CRI**"), nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

3. PRESENÇA: presentes os representantes **(i)** da Emissora; **(ii)** da **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, 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; e **(iv)** da **Felicità Pompéia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 39.903.724/0001-80, na qualidade de Devedora, Garantidor AFI, Garantidor CF e Sociedade ("**Felicità**" e "**Devedora**"); tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata;

4. MESA: Presidente: Mariana Cabrillano Guimarães; Secretário: João Alexandre Xavier de Souza;

5. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

(i) A realização de pagamentos pontuais com recursos do Fundo de Obra, conforme identificação no Anexo II ("Fornecedores Autorizados") e conforme aprovação de análises de Compliance da Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, mediante a apresentação dos respectivos boletos e/ou dados bancários para transferência à Securitizadora pelo Agente de Medição, sendo certo que o pagamento será realizado em

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

até 03 (três) dias do recebimento da solicitação, e a realização de pagamentos pontuais dos tributos necessários para obtenção da Certidão Negativa de Débitos, necessária ao prosseguimento do repasse bancário, observadas as demais condições previstas nos Documentos da Operação; e

(ii) A destinação dos Direitos Creditórios oriundos de vendas realizadas a partir de 21 de agosto de 2026 ("Data Inicial") diretamente à composição do Fundo de Obras, considerando a insuficiência do orçamento original apontada no Relatório enviado pelo Agente de Medição em julho de 2026, observado o limite de R$ 1.107.424,27 (um milhão, cento e sete mil, quatrocentos e vinte e quatro reais e vinte e sete centavos) ("Limite" e em conjunto com Data Inicial, "Critérios") constante no Anexo II, não sendo, portanto, utilizada para a Cascata de Pagamentos, exclusivamente, até o referido Limite para as vendas a partir da Data Inicial. Todos os demais recebíveis cedidos que não se enquadrem cumulativamente nos dois Critérios mencionados permanecem seguindo a Cascata de Pagamentos, bem como eventuais aportes à obra serão suportados pelos Devedores.

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 n.º 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 por:

(i) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovaram a realização de pagamentos pontuais com recursos do Fundo de Obra, conforme identificação no Anexo II ("Fornecedores Autorizados") e conforme aprovação de análises de Compliance da Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, mediante a apresentação dos respectivos boletos e/ou dados bancários para transferência à Securitizadora pelo Agente de Medição, sendo certo que o pagamento será realizado em até 03 (três) dias do recebimento da solicitação, e a realização de pagamentos pontuais dos tributos necessários para obtenção da Certidão Negativa de Débitos, necessária ao

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

prosseguimento do repasse bancário, observadas as demais condições previstas nos Documentos da Operação; e

(ii) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovaram a destinação dos Direitos Creditórios oriundos de vendas realizadas a partir de 21 de agosto de 2026 ("Data Inicial") diretamente à composição do Fundo de Obras, considerando a insuficiência do orçamento original apontada no Relatório enviado pelo Agente de Medição em julho de 2026, observado o limite de R$ 1.107.424,27 (um milhão, cento e sete mil, quatrocentos e vinte e quatro reais e vinte e sete centavos ("Limite" e em conjunto com Data Inicial, "Critérios") constante no Anexo II, não sendo, portanto, utilizada para a Cascata de Pagamentos, exclusivamente, até o referido Limite para as vendas a partir da Data Inicial. Todos os demais recebíveis cedidos que não se enquadrem cumulativamente nos dois Critérios mencionados permanecem seguindo a Cascata de Pagamentos, bem como eventuais aportes à obra serão suportados pelos Devedores.

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(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.

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,

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

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.

8.4. As deliberações desta assembleia ocorrem por mera liberalidade do(s) Titular(es) dos CRI, não importando em novação ou 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. Especificamente, ficam integralmente preservados, em favor da Securitizadora e do(s) Titular(es) dos CRI: (a) o direito de declarar o Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e dos CRI a qualquer tempo, com base em fatos pretéritos, presentes ou supervenientes que configurem hipóteses previstas nos Documentos da Operação, sem necessidade de nova deliberação assemblear; (b) os Encargos Moratórios incidentes desde a data de configuração da mora até o efetivo pagamento, na forma do Lastro; (c) todas as faculdades e prerrogativas previstas nos Documentos da Operação para excussão das Garantias (AFI, CF, AFP, Aval e Fundos), de forma cumulativa, simultânea ou sucessiva, a critério exclusivo da Securitizadora; e (d) toda e qualquer pretensão indenizatória contra a Devedora, os Garantidores e/ou seus administradores por danos diretos e indiretos decorrentes do descumprimento dos Documentos da Operação ou de atos celebrados em sua desconformidade.

8.5. 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 reiteram 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.

8.6. 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.

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

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, parágrafo 2º, da Medida Provisória n.º 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 publicação 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.)

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 Série da 300ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., realizada em 25 de setembro de 2026.)

Mesa:

_____
Mariana Cabrillano Guimarães
Presidente

_____
João Alexandre Xavier de Souza
Secretário

Opea Securitizadora S.A.
Emissora

Nome: Mariana Cabrillano Guimarães
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 385.419.548-62
E-mail: mariana.cabrillano@opea.com.br

Nome: Jéssica Diniz Custódio
Cargo: Procuradora
CPF n.º: 422.665.978-33
E-mail: jessica.diniz@opea.com.br

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Agente Fiduciário

Nome: Vinicius Santarém da Costa Machado
Cargo: Procurador
CPF n.º: 149.528.027-60
E-mail: af.assembleias@oliveiratrust.com.br

[redacted]

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