OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIE DA 467ª EMISSÃO (IF 25F7201931; 25F7201934) DA OPEA SECURITIZADORA S.A. REALIZADA EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO EM 15 DE OUTUBRO DE 2026

1. DATA, HORA E LOCAL: no dia 15 de outubro de 2026, às 15:00 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 25 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 83,78% (oitenta e três inteiros e setenta e oito centésimos por cento) dos CRI em circulação; tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

4. MESA: Presidente: Mariana Cabrillano Guimarães; Secretário(a): Lucas Augusto Gabriel.

5. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

(i) a autorização para emissão, pela Devedora, de notas comerciais escriturais de sua 3ª (terceira) emissão, em série única, para colocação privada ("Notas 3ª Emissão"), com a consequente subscrição, pela Emissora, das Notas 3ª Emissão, por meio do respectivo termo de emissão ("Termo de Emissão (3ª Emissão)") a ser celebrado entre a Devedora, a Emissora e os Avalistas (conforme definidos no Termo de Securitização);

(ii) caso aprovada a matéria constante do item (i) da Ordem do Dia, a emissão de uma nova série dos CRI ("CRI (3ª Série)"), nos termos do artigo 22, inciso X, da Lei Federal

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

n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei 14.430"), a ser formalizado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, que terá as seguintes características:

Característica	CRI (Série 3)
Emissão	467ª
Série	3ª Série
Quantidade de CRI	4.000
Valor de Emissão	R$ 4.000.000,00
Valor Nominal Unitário	R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Data de Emissão	**A ser definida na Assembleia.**
Data de Vencimento	**A ser definida na Assembleia.**
Prazo da Emissão	**A ser definida na Assembleia.**
Local de Emissão	São Paulo, SP.
Forma de Emissão	Nominativa e escritural.
Juros Remuneratórios	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 4,05% (quatro inteiros e cinco milésimos por cento) ao ano com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis
Atualização Monetária	Os CRI não serão atualizados monetariamente.
Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo "Cronogramas de Pagamentos", **que será definido em Assembleia**.
Primeiro pagamento de Amortização Programada	**A ser definida na Assembleia.**
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo "Cronogramas de Pagamentos", **que será definido em Assembleia**. De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo "Cronogramas de Pagamentos", **que será definido em Assembleia**.
Primeiro pagamento de Remuneração	**A ser definida na Assembleia.**
Garantias dos Créditos Imobiliários	Compartilhamento de todas as Garantias (conforme definida no Termo de Securitização) com os CRI (1ª Série) e os CRI (2ª Série).
Regime Fiduciário	Sim.
Garantia Flutuante	Não há.
Subordinação	Não há.
Coobrigação da Emissora	Não há.
Encargos Moratórios	São os encargos abaixo listados devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora e aos Titulares dos CRI, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetiva da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma, sem prejuízo da Remuneração: (i) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (ii) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago.
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica	B3.

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

Local de Pagamento	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, nas Contas Centralizadoras, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI.
Atraso no Recebimento dos Pagamentos:	O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas nos Documentos da Operação ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
Classificação de Risco	Os CRI não serão objeto de classificação de risco.
Classificação ANBIMA	**Categoria.** Os CRI são da categoria "Híbrido", em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea "c" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. **Concentração.** Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos pela Devedora. **Tipo de Segmento**. O empreendimento enquadra-se no segmento "Híbrido", conforme descritos no Artigo 4º, inciso III, alínea "c" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. **Tipo de Contrato Lastro.** Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados da emissão das Notas, se enquadrando, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea "c" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações.

(iii) caso aprovada a matéria constante do item (ii) da Ordem do Dia, a definição do Cronograma de Pagamentos dos CRI (3ª Série), bem como das Notas (3ª Emissão), que passarão a vigorar **conforme definição em Assembleia**;

(iv) caso aprovada a matéria constante do item (ii) da Ordem do Dia, deliberar acerca das despesas *flat* decorrentes da emissão dos CRI (3ª Série), as quais serão custeadas pela Devedora, bem como atualizar a Remuneração do Agente Fiduciário, nos termos, **do descritivo que será definido em Assembleia** e da proposta comerciais encaminhada pelo Agente Fiduciário à Emissora, ambos constantes no Anexo III da proposta de administração a ser publicada pela Securitizadora em seu *website* (www.opea.com.br) e no *website* da CVM (www.cvm.gov.br); e

(v) caso aprovada a matéria constante do item (ii) da Ordem do Dia, a concessão de anuência prévia, afastando-se assim os efeitos do vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários previsto na Cláusula 9.1., itens (ix) e (x) do Termo de Emissão (2ª Emissão) e, consequentemente, afastando-se o resgate antecipado compulsório dos CRI (1ª Série) e dos CRI (2ª Série), nos termos da Cláusula 10.1., itens (ix) e (x) do Termo de Securitização, de forma a autorizar o compartilhamento das Garantias entre todas as Séries dos CRI ("Compartilhamento de Garantias") e, consequentemente, a celebração de aditamento ao Contrato de CF, para alteração da definição de "Obrigações Garantidas", com o objetivo

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

de inclusão das Obrigações Garantidas objeto das Notas (3ª Emissão), bem como a inclusão das disposições sobre o Compartilhamento de Garantias.

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, 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) Com relação aos itens **(i)** a **(v)** da Ordem do Dia: Os Titulares dos CRI presentes, representando 83,78% (oitenta e três inteiros e setenta e oito centésimos por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, decidiram suspender e reabrir a assembleia em **16 de outubro de 2026 às 11:00 horas**, de modo que possam analisar as matérias da Ordem do Dia e possíveis deliberações.

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. 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.

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

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.

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, 15 de outubro 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 e 2ª Série da 467ª Emissão (IF 25F7201931; 25F7201934) da Opea Securitizadora S.A., realizada em 15 de outubro de 2026.)

Mesa:

Mariana Cabrillano Guimarães
Presidente

Lucas Augusto Gabriel
Secretário

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Mariana Cabrillano Guimarães

Cargo: Procuradora

Nome: Gabriela Abate de Paula e Silva

Cargo: Procuradora

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Gabriel Takashi Maeda

Cargo: Procurador

Nome: Tania Regina Tritapepe

Cargo: Procuradora

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