OPEA SECURITIZADORA

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 16ª EMISSÃO (IF 22D1289605 E 22D1289606) DA OPEA SECURITIZADORA S.A.

REALIZADA EM 16 DE OUTUBRO DE 2026

1. DATA, HORA E LOCAL: no dia 16 de outubro de 2026, às 09:00 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 das 1ª e 2ª Séries da 16ª 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, e tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

4. MESA: Presidente: Jéssica Diniz; Secretário: Caroline Queiroz.

5. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

(I) A liberação excepcional da Alienação Fiduciária de Imóvel Park exclusivamente outorgada sobre o apartamento nº 62 do Imóvel Park, objeto da matrícula nº 102.582 do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP ("Unidade 62"), para que seja objeto da venda pela Devedora CCB 1 ao Ricardo Chadwick Ros, inscrito no CPF sob o nº 460.428.688-45 ("Adquirente 62"),

pelo preço de R$ 404.200,00 (quatrocentos e quatro mil e duzentos reais) ("Preço de Venda 62" e "Liberação da Garantia 62"), de modo que a Liberação da Garantia 62 será condição prévia para que o banco financiador repasse a totalidade dos recursos do Preço de Venda 62 ao Adquirente 62, conforme condições propostas no Anexo II da presente ata, excepcionando-se a condição prevista na Cláusula 7.3.1 da CCB, sendo que (i) a totalidade do Preço de Venda 62 será depositada em até 90 (noventa) dias, direta e exclusivamente na Conta do Patrimônio Separado; e (ii) os recursos decorrentes do Preço de Venda 62, assim que recepcionados, serão, em até 3 (três) Dias Úteis, integralmente utilizados na amortização extraordinária obrigatória da CCB 1 e, consequentemente, dos CRI, nos termos da Cláusula 7.3.1 da CCB 1 e da Ordem de Pagamentos prevista na Cláusula 10.9 do Termo de Securitização; e

(II) A liberação excepcional da Alienação Fiduciária de Imóvel Park exclusivamente outorgada sobre o apartamento nº 133 do Imóvel Park, objeto da matrícula nº 102.611 do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP ("Unidade 133"), para que seja objeto da venda pela Devedora CCB 1 ao Daniel de Paiva Gomes , inscrito no CPF sob o nº 382.711.408-09 ("Adquirente 133"), pelo preço de R$ 413.600,00 (quatrocentos e treze mil e seiscentos reais) ("Preço de Venda 133" e "Liberação da Garantia 133"), de modo que a Liberação da Garantia 133 será condição prévia para que o banco financiador repasse a totalidade dos recursos do Preço de Venda 133 ao Adquirente 133, conforme condições propostas no Anexo II da presente ata, excepcionando-se a condição prevista na Cláusula 7.3.1 da CCB, sendo que (i) a totalidade do Preço de Venda 133 será depositada em até 90 (noventa) dias, direta e exclusivamente na Conta do Patrimônio Separado; e (ii) os recursos decorrentes do Preço de Venda 133, assim que recepcionados serão, em até 3 (três) Dias Úteis, integralmente utilizados na amortização extraordinária obrigatória da CCB 1 e, consequentemente, dos CRI, nos termos da Cláusula 7.3.1 da CCB 1 e da Ordem de Pagamentos prevista na Cláusula 10.9 do Termo de Securitização.

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, 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, 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, aprovou(aram) a Liberação da Garantia 62, de modo que a Liberação da Garantia 62 será condição prévia para que o banco financiador repasse a totalidade dos recursos do Preço de Venda 62 ao Adquirente 62, conforme condições propostas no Anexo II da presente ata, excepcionando-se a condição prevista na Cláusula 7.3.1 da CCB, sendo que (i) a totalidade do Preço de Venda 62 será depositada em até 90 (noventa) dias, direta e exclusivamente na Conta do Patrimônio Separado; e (ii) os recursos decorrentes do Preço de Venda 62, assim que recepcionados serão, em até 3 (três) Dias Úteis, integralmente utilizados na amortização extraordinária obrigatória da CCB 1 e, consequentemente, dos CRI, nos termos da Cláusula 7.3.1 da CCB 1 e da Ordem de Pagamentos prevista na Cláusula 10.9 do Termo de Securitização; 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, aprovou(aram) a Liberação da Garantia 133, de modo que a Liberação da Garantia 133 será condição prévia para que o banco financiador repasse a totalidade dos recursos do Preço de Venda 133 ao Adquirente 133, conforme condições propostas no Anexo II da presente ata, excepcionando-se a condição prevista na Cláusula 7.3.1 da CCB, sendo que (i) a totalidade do Preço de Venda 133 será depositada em até 90 (noventa) dias, direta e exclusivamente na Conta do Patrimônio Separado; e (ii) os recursos decorrentes do Preço de Venda 133, assim que recepcionados serão, em até 3 (três) Dias Úteis, integralmente utilizados na amortização extraordinária obrigatória da CCB 1 e, consequentemente, dos CRI, nos termos da Cláusula 7.3.1 da CCB 1 e da Ordem de Pagamentos prevista na Cláusula 10.9 do Termo de Securitização.

Em decorrência das aprovações, a Securitizadora e o Agente Fiduciário estão autorizados a praticarem todos os atos necessários à implementação das deliberações acima, incluindo, mas não se limitando a celebração do termo de liberação parcial da Alienação Fiduciária de Imóvel Park, dos instrumentos de venda das Unidade 62 e Unidade 133, na qualidade de interveniente em até 45 (quarenta e cinco) dias corridos da presente assembleia, e dos demais documentos que se fizerem necessários.

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 informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente Assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI, incluindo, mas não se limitando, ao risco de crédito decorrente da Liberação da Garantia das Unidades 62 e 133 sem o devido pagamento do Preço de Venda.

8.3. Os Titulares dos CRI, por seus representantes aqui presentes, declaram reconhecer, para todos os fins de direito, os atos ora deliberados e os riscos deles decorrentes. Esses riscos incluem, em especial, o eventual aumento da exposição ao risco de crédito dos CRI em razão da liberação da Unidade 62 das Garantias, por exigência do banco financiador, antes do crédito do Preço de Venda na Conta do Patrimônio Separado. Os Titulares dos CRI declaram-se cientes de que (a) não há garantia de que tais recursos serão efetivamente recebidos, integralmente ou nos prazos previstos; (b) caso as Garantias remanescentes sejam excutidas antes desse recebimento, inclusive em razão de Evento de Vencimento Antecipado, o produto apurado poderá ser insuficiente para a quitação integral das Obrigações Garantidas; e (c) a Securitizadora e o Agente Fiduciário não assumem qualquer coobrigação ou responsabilidade pelo não recebimento, pelo recebimento parcial ou pelo atraso no recebimento do Preço de Venda, nem pela eventual insuficiência das Garantias remanescentes.

8.4. 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.

8.5. 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 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.

8.6. 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.

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

8.8. 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.

8.9. 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 2.220-2/2001, 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.

8.10. 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, 16 de outubro 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 das 1ª e 2ª Séries da 16ª Emissão (IF 22D1289605 E 22D1289606) da Opea Securitizadora S.A., realizada em 16 de outubro de 2026.)

Mesa:

Assinado por: Jéssica Diniz B8A76D0A571F43E...

Jéssica Diniz Custódio
Presidente

DocuSigned by: Caroline Queiroz CA14EC620697425...

Caroline Queiroz
Secretário

Assinado por: Jéssica Diniz B8A76D0A571F43E...

Assinado por: Gabriela Abate de Paula e Silva 33EF103BB9CD40E...

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Emissora

Nome: Jéssica Diniz Custódio
Cargo: Procuradora

Nome: Gabriela Abate de Paula e Silva
Cargo: Procurador

DocuSigned by: Andrey Atie 475C73FAE33045D...

Assinado por: Tânia Regina Tritapepe 52D82208001B4B0...

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Agente Fiduciário

Nome: Andrey Atie
Cargo: Procuradora

Nome: Tânia Regina Tritapepe
Cargo: Procuradora