OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ Nº 02.773.542/0001-22

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DO(A)S CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 449ª EMISSÃO (IF 25F2186311) DA OPEA SECURITIZADORA S.A. REALIZADA EM 20 DE OUTUBRO DE 2026

1. DATA, HORA E LOCAL: no dia 20 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) do(a)s CRI (conforme definido abaixo) representando 100% (cem por cento) do(a)s CRI em circulação.

2. CONVOCAÇÃO: dispensada a convocação por edital em razão da presença do(s) titular(es) representando 100% (cem por cento) do(a)s Certificados de Recebíveis Imobiliários em circulação da(s) Série Única da 449ª Emissão da Emissora ("CRI"), conforme Lista de Presença constante no Anexo I à presente ata ("Titular(es) do(a)s CRI") 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 do(a)s CRI ("Agente Fiduciário"); **(iii)** do(s) Titular(es) do(a)s CRI representando 100% (cem por cento) do(a)s CRI em circulação; tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

4. MESA: Presidente: Mariana Cabrillano Guimarães; Secretário(a): Eduardo Vahan Mekbekian.

5. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

(i) A concessão de anuência prévia, de forma a autorizar a dispensa da apresentação do Habite-se como condição para a realização da Amortização Extraordinária Compulsória – Cash Sweep, conforme previsto na Cláusula 5.1.1. do Termo de Emissão e Cláusula 5.3. do Termo de Securitização, considerando a conclusão das obras do Empreendimento Alvo, conforme atestado no Laudo de Vistoria de Obra nº 662/2026, decorrente da vistoria realizada em 02 de julho de 2026 constante no Anexo II ("Laudo de Vistoria de Obra"), autorizando assim, a realização da Amortização Extraordinária Compulsória – Cash Sweep, a partir do próximo evento de pagamento das Notas Comerciais, previsto para 22 de outubro de 2026 (inclusive), e consequentemente dos CRI em 26 de outubro de 2026, sendo certo que permanecerão inalterados os demais termos e condições previstos nos

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

Documentos da Operação em relação a referida amortização, sem prejuízo da obrigação da Devedora de obter e apresentar o respectivo Habite-se, nos termos dos Documentos da Operação.

6. INSTALAÇÃO: o Agente Fiduciário e a Emissora verificaram os poderes dos representantes do(s) Titular(es) do(a)s 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) do(a)s 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, restou decidido por:

(i) O(s) Titular(es) do(a)s CRI, representando 100% (cem por cento) do(a)s CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovaram a concessão de anuência prévia, de forma a autorizar a dispensa da apresentação do Habite-se como condição para a realização da Amortização Extraordinária Compulsória – Cash Sweep, conforme previsto na Cláusula 5.1.1. do Termo de Emissão e Cláusula 5.3. do Termo de Securitização, considerando a conclusão das obras do Empreendimento Alvo, conforme atestado no Laudo de Vistoria de Obra nº 662/2026, decorrente da vistoria realizada em 02 de julho de 2026 constante no Anexo II ("Laudo de Vistoria de Obra"), autorizando assim, a realização da Amortização Extraordinária Compulsória – Cash Sweep, a partir do próximo evento de pagamento das Notas Comerciais, previsto para 22 de outubro de 2026 (inclusive), e consequentemente dos CRI em 26 de outubro de 2026, sendo certo que permanecerão inalterados os demais termos e condições previstos nos Documentos da Operação em relação a referida amortização, sem prejuízo da obrigação da Devedora de obter e apresentar o respectivo Habite-se, nos termos dos Documentos da Operação;

Em razão das deliberações tomadas pelo(s) Titular(es) do(a)s 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:

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

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) do(a)s 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 que a dispensa da apresentação do Habite-se como condição para a realização da Amortização Extraordinária Compulsória – *Cash Sweep* pode ensejar riscos mensuráveis e não mensuráveis aos CRI, incluindo, mas não se limitando ao risco operacional e de crédito em (i) ao fato de a conclusão das obras do Empreendimento Alvo estar atestada exclusivamente pelo Laudo de Vistoria de Obra nº 662/2026, sem a emissão do Habite-se pelo órgão competente; (ii) à possibilidade de o Habite-se não ser obtido ou ser obtido com atraso, restrições ou exigências adicionais, o que pode afetar a regularidade do Empreendimento Alvo, a comercialização das unidades e, consequentemente, a geração de recursos para o pagamento dos CRI; e (iii) à antecipação da Amortização Extraordinária Compulsória – *Cash Sweep* a partir de 22 de outubro de 2026 (Notas Comerciais) e 26 de outubro de 2026 (CRI), sem a verificação prévia da condição originalmente prevista nos Documentos da Operação.

8.3. As deliberações desta assembleia ocorrem por mera liberalidade do(s) Titular(es) do(a)s 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) do(a)s 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) do(a)s CRI. Assim, reforçam que o(s) Titular(es) do(a)s 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) do(a)s 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) do(a)s CRI, conforme o

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

caso, encontram-se vigentes e não foram rescindidos ou revogados pelo respectivo Titular do(a)s 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) do(a)s 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, 20 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 do(a)s CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS da(s) SÉRIE ÚNICA da 449ª Emissão (IF 25F2186311) da Opea Securitizadora S.A., realizada em 20 de outubro de 2026.)

Mesa:

Mariana Cabrillano Guimarães	**Eduardo Vahan Mekbekian**
Presidente	*Secretário*

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Mariana Cabrillano Guimarães	Nome: Thatiane Azenha Machado
Cargo: Procuradora	Cargo: Procuradora

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Andrey Atie	Nome: Tânia Regina Tritapepe
Procurador	*Procuradora*
Email: ahg@vortx.com.br	*Email: tgt@vortx.com.br*

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