OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

SUMÁRIO DAS DELIBERAÇÕES DA ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª, 3ª E 4ª SÉRIES DA 541ª EMISSÃO (IF 25K2475326, 25K2509302, 25K2509352, 25K2509336) DA OPEA SECURITIZADORA S.A.

REALIZADA EM 22 DE OUTUBRO DE 2026

1. DATA, HORA E LOCAL: no dia 22 de outubro de 2026, às 14:00 (quatorze) 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 (primeira), 2ª (segunda), 3ª (terceira) e 4ª (quarta) séries da 541ª (quingentésima quadragésima primeira) emissão da Emissora ("CRI"), emitidos nos termos do "*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Classe Única, Dividida em 1ª (primeira), 2ª (segunda), 3ª (terceira) e 4ª (quarta) Séries da 541ª (quingentésima quadragésima primeira) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bioma Apinajés Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*", conforme aditado de tempos em tempos ("Termo de Securitização"), 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 **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; **(iv)** da **Bioma Apinajés Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 51.751.643/0001-08, na qualidade de devedora ("Devedora"); **(v)** da **Bioma Assessoria, Incorporação e Participação Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 37.443.955/0001-23, na qualidade de avalista ("Bioma"); **(vi)** do **Henrique Teixeira De Geroni**, inscrito no CPF sob o nº 227.931.698-62, na qualidade de avalista ("Henrique"); e **(vii)** da **Morá Assessoria, Incorporadora e Participação Ltda**., inscrita no CNPJ sob o nº 37.280.184/0001-09, na qualidade de nova avalista ("Morá").

4. **MESA:** Presidente: Thatiane Azenha Machado; e Secretário: Alex da Silva Bahov Junior.

5. **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) as seguintes matérias:

a. inclusão da **Morá Assessoria, Incorporadora e Participação Ltda**., inscrita no CNPJ sob o nº 37.280.184/0001-09 como nova avalista no contexto do Termo de Emissão, passando a integrar a definição de "Avalistas PJ" e "Avalistas", mediante parecer jurídico de escritório de advocacia de primeira linha contratado às expensas da Devedora a ser apresentado na data de realização da assembleia;

b. inclusão do conceito de "Fundo de Reserva" e das disposições a ele aplicáveis, sendo certo que as principais características do Fundo de Reserva serão aquelas previstas na redação da nova cláusula 4.1.5. e seguintes do Termo de Emissão, conforme a seguir:

"4.1.5 Fundo de Reserva. A Emitente concorda que a Titular das Notas Comerciais constitua um fundo de reserva na Conta do Patrimônio Separado (conforme abaixo definido) em garantia às Obrigações Garantidas, por meio da retenção de parte dos recursos referentes à Integralização das Notas Comerciais Escriturais, no montante correspondente as próximas 3 (três) parcelas imediatamente vincendas de Remuneração ("Fundo de Reserva" e "Valor Mínimo do Fundo de Reserva", respectivamente).

4.1.5.1 Caso, por qualquer motivo, e em qualquer momento em que for verificado pela Titular das Notas Comerciais, ou quando verificado pela mesma até o Dia Útil imediatamente anterior à data de pagamento dos Juros Remuneratórios de cada mês de vigência da Operação de Securitização, o montante existente no Fundo de Reserva seja inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, o Fundo de Reserva deverá ser recomposto ao Valor Inicial do Fundo de Reserva, prioritariamente, com o fluxo da Cessão Fiduciária Apinajés e da Cessão Fiduciária Simpatia e, caso insuficiente, a Emitente ou os Avalistas, conforme aplicável, deverão realizar a sua recomposição em até 3 (três) Dias Úteis da data em que receberem notificação da Titular das Notas Comerciais neste sentido.

4.1.5.2 As Partes acordam que os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado (a título de Fundo de Despesas, Fundo de Reserva e Fundo de Obras) poderão ser aplicados, a exclusivo critério da Securitizadora, em Aplicações Financeiras Permitidas.

4.1.5.3 Os recursos depositados no Fundo de Reserva ficarão depositados na Conta do Patrimônio Separado nas Aplicações Financeiras Permitidas. Após a quitação integral das Obrigações Garantidas, os eventuais recursos remanescentes no Fundo de Reserva, bem como eventuais rendimentos oriundos das Aplicações Financeiras Permitidas, deverão ser transferidos para a Emitente, em até 30 (trinta) dias do envio pelo Agente Fiduciário do termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430."

c. alteração do teor da verificação do Relatório Mensal do Agente de Monitoramento, conforme previsto na cláusula 3.3.2.2. do Termo de Emissão, para que sejam incluídas, também, as verificações do Índice de Conclusão de Obras, do Índice Pós Chaves e do Fundo de Reserva;

d. alteração da Razão Mínima de Garantia (conforme definido no Termo de Emissão), prevista na cláusula 4.1.2.5. do Termo de Emissão, para que passe de 130% (cento e trinta por cento) para 140% (cento e quarenta por cento);

e. alteração da definição de "Aplicações Financeiras Permitidas" prevista na cláusula 4.1.3.7. do Termo de Emissão, para constar com a seguinte nova redação:

> *"4.1.3.7. As Partes acordam que os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado (a título de Fundo de Despesas, Fundo de Reserva e Fundo de Obras) poderão ser aplicados, a exclusivo critério da Securitizadora, de acordo com as opções disponíveis no Itaú Unibanco S.A., no Banco Bradesco S.A., na Caixa Econômica Federal e no Banco do Brasil S.A., em renda fixa com liquidez diária realizadas, tais como títulos públicos federais e/ou operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais (em conjunto, "Aplicações Financeiras Permitidas")."*

f. alteração da cláusula 4.1.4.5. do Termo de Emissão, para constar que, caso os recursos do Fundo de Obras liberados à Devedora não sejam efetivamente comprovados, será abatido da liberação posterior, que passará a constar com a seguinte nova redação:

"4.1.4.5 Observada a cláusula ***Erro! Fonte de referência não encontrada.****, o valor dos recursos do Fundo de Obras a ser liberado à Emitente estará limitado ao valor a ser desembolsado para fazer frente aos custos e gastos pela Emitente na construção do Empreendimento Apinajés no mês imediatamente posterior ao mês de referência da visita ao Empreendimento Apinajés pelo Agente de Medição, na forma do cronograma de obras constante do Anexo III, conforme a confirmação do desenvolvimento físico e/ou financeiro das obras apontado no Relatório de Medição, bem como mediante a comprovação do desembolso financeiro pela Emitente até o referido mês dos recursos anteriormente liberados e apuração da correspondente medição física realizada pelo Agente de Medição, sendo vedado o adiantamento de recursos referente aos meses seguintes. Caso os recursos liberados não sejam efetivamente comprovados, será abatido da liberação posterior. A Titular das Notas Comerciais apenas seguirá com as liberações caso o Fundo de Obras apresente recursos em volume suficiente para tal, mesmo que a Emitente esteja adimplente com as suas obrigações."*

g. alteração da condição de comprovação de avanço das obras do Empreendimento Apinajés, previsto na cláusula 5.7.4 (vii)do Termo de Emissão, que passará a constar com a seguinte nova redação:

"5.7.4 (vii) seja comprovado pela Emitente, por meio dos Relatórios de Medição fornecidos pelo Agente de Medição à Securitizadora, um avanço financeiro das obras do Empreendimento Apinajés correspondente a, no mínimo, 85% (oitenta e cinco por cento) do valor acumulado das liberações de recursos do Fundo de Obras que foram efetivamente transferidos para a Emitente, sendo certo que somente serão considerados os valores pagos sobre os quais tenham sido apresentados as respectivas notas fiscais emitidas; e"

h. alteração da forma de integralização das Notas Comerciais, conforme prevista na cláusula 6.7. do Termo de Emissão, para que passe a prever a possibilidade de integralização a prazo (em tranches), além da possibilidade de integralização à vista, passando a cláusula 6.7 do Termo de Emissão a vigorar com a seguinte nova redação:

"6.7 As Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas à vista ou a prazo (em tranches), em moeda corrente nacional, (i) no ato da subscrição, pelo Valor Nominal Unitário, na Data de Início da Rentabilidade; (ii) após a referida data, as Notas Comerciais serão

integralizadas pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração das Notas Comerciais (conforme abaixo definido), desde a primeira data de integralização ou desde a última Data de Pagamento da Remuneração, até a data de integralização em questão."

i. alteração da Remuneração das Notas Comerciais Quarta Série e dos CRI 4ª Série, conforme prevista na cláusula 6.9.4. do Termo de Emissão e na cláusula 4.2.4. do Termo de Securitização, para que passe a ser equivalente a IPCA acrescida de 13% (treze por cento) ao ano, a partir de 22 de outubro de 2026, com a consequente alteração da cláusula 6.8. do Termo de Emissão, relativa à atualização monetária das Notas Comerciais Quarta Série, que passarão a constar com a seguinte nova redação:

"6.8 Atualização Monetária das Notas Comerciais. O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Quarta Série ou o seu saldo, conforme o caso, será atualizado mensalmente, pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), a partir da Data de Início da Rentabilidade, calculada de forma pro rata temporis por Dias Úteis até a integral liquidação das Notas Comerciais Quarta Série, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Quarta Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Quarta Série, conforme o caso, automaticamente, calculada de acordo com a fórmula abaixo ("Valor Nominal Unitário Atualizado"). O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Primeira Série, das Notas Comerciais Segunda Série e das Notas Comerciais Terceira Série não serão atualizados monetariamente.

$$Vna = Vne * C$$

onde:

"Vna" = Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"Vne" = Valor Nominal Unitário, na Data de Início da Rentabilidade ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, após pagamentos de remuneração, amortização ou incorporação, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"C" = fator acumulado das variações mensais positivas do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^{n} \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

onde:

"Nik" = valor do número-índice do IPCA referente aos 2º (segundo) mês imediatamente anterior mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Pagamento. Após a Data de Pagamento, 'NIk' corresponderá ao valor do número-índice do IPCA referente ao mês imediatamente anterior ao mês de atualização;

"Nik-1" = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês 'k';

"dup" = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo 'dup' um número inteiro.

"dut" = número de Dias Úteis entre a Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, e a Data de Pagamento das Notas Comerciais imediatamente subsequente, inclusive, sendo 'dut' um número inteiro. Para a primeira Atualização Monetária, "dut" será igual a 22 dias.

Excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento, deverá ser acrescido um prêmio equivalente a 02 (dois) Dias Úteis de atualização monetária e Remuneração, que antecedem a primeira Data de Integralização dos CRI.

Observações:

A aplicação da atualização monetária incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste neste Termo de Emissão ou qualquer outra formalidade.

Os fatores resultantes das expressões são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.

O número-índice do IPCA, bem como as projeções de variação, deverão ser utilizados considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"), ou o órgão que venha a ser responsável por seu cálculo/apuração.

Considera-se como mês da atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Pagamento consecutivas.

Considera-se como "Datas de Pagamento" as datas descritas no Anexo II do presente Termo de Emissão."

"6.9.4 Remuneração das Notas Comerciais Quarta Série. A partir da Data de Início da Rentabilidade, sobre o Valor Nominal Unitário incidirão juros remuneratórios equivalentes a 13% (treze por cento) ao ano, a partir de 22 de outubro de 2026, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, conforme fórmula abaixo ("Remuneração Notas Comerciais Quarta Série" ou "Juros Remuneratórios Notas Comerciais Quarta Série" e, em conjunto com as demais remunerações, simplesmente, "Remuneração" ou "Juros Remuneratórios")."

j. inclusão do cálculo da Remuneração das Notas Comerciais Quarta Série, mediante a inclusão das cláusulas 6.9.6 e seguintes do Termo de Emissão, para que passem a constar com a seguinte nova redação:

"6.9.6 O cálculo da Remuneração das Notas Comerciais Quarta Série, conforme o caso, obedecerá à seguinte fórmula, a qual atende aos requisitos definidos no caderno de fórmulas da B3:

$$J = VN_A \times (Fator\ Juros - 1)$$

onde:

"J" = valor unitário da Remuneração acumulada, devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"Vna" = corresponde ao Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"Fator Juros" = corresponde ao fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ Juros = \left[\left(\frac{Taxa}{100} + 1\right)^{\frac{dup}{252}}\right]$$

onde:

"Taxa": 13 (treze)

"dup": número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo 'dup' um número inteiro.

6.9.6.1 Indisponibilidade, impossibilidade de aplicação do IPCA. Na hipótese de extinção, não apuração e/ou não divulgação do IPCA por mais de 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA às Notas Comerciais por proibição legal ou judicial, será utilizado o último IPCA divulgado oficialmente. O Titular deverá convocar Assembleia Especial de Investidores CRI para que o Titular defina, representando o interesse dos Titulares de CRI, de comum acordo com a Emitente, observada a regulamentação aplicável, a Taxa Substitutiva. Até a deliberação da Taxa Substitutiva, será utilizado, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas no Termo de Securitização, o Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, da Taxa Substitutiva, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emitente e o Titular quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável, ou ainda por qualquer outro índice, eleito de comum acordo entre o Titular e a Emitente.

6.9.6.2 No prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data prevista na Cláusula 6.9.2.1 acima, a Securitizadora deverá comunicar no âmbito dos CRI aos Titulares dos CRI e ao Escriturador, com cópia à Emitente, sobre a Remuneração das Notas Comerciais Escriturais majorada aplicável ao Período de Capitalização subsequente, independentemente de qualquer formalidade adicional ou de aditamento a este Termo de Emissão."

k. alteração dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos no Termo de Emissão, de modo que todos os Eventos de Vencimento Antecipado passem a ser de forma não automática, nos termos da cláusula 8.1.1 do Termo de Emissão, com a consequente junção das cláusulas 8.1.1 e 8.1.2 do Termo de Emissão e adequação das demais cláusulas que façam referência à distinção entre eventos automáticos e não automáticos;

l. alteração dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definido no Termo de Emissão) previstos na cláusula 8.1.1 (x), (xii), (xviii), (xxii), (xxv), (xxxiii) e (xli) do Termo de Emissão, para que passem a constar com as seguintes novas redações:

"(x) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental que resulte na perda total da propriedade ou posse direta do Imóvel Apinajés e/ou de outro(s) ativo(s) de propriedade da Emitente, total ou parcialmente, sejam eles móveis ou imóveis, corpóreos ou incorpóreos, presentes ou futuros, cujo valor na data da consumação da desapropriação ou do confisco, conforme o caso, seja superior ao valor de R$ 300.000,00 (trezentos mil reais);

(xii) ocorrência de (a) liquidação, dissolução, insolvência civil ou decretação de falência dos Avalistas PJ e/ou suas respectivas afiliadas, conforme aplicável, ou de qualquer processo similar em outra jurisdição; (b) pedido de autofalência dos Avalistas PJ e/ou suas respectivas afiliadas ou insolvência civil do Avalista PF, ou de qualquer processo similar em outra jurisdição; (c) pedido de falência ou qualquer processo similar em outra jurisdição formulado por terceiros em face dos Avalistas PJ e/ou suas respectivas afiliadas e não elidido no prazo legal; (d) propositura pelos Avalistas PJ e/ou suas respectivas afiliadas de mediação, conciliação ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou qualquer processo

similar em outra jurisdição; (e) ingresso em juízo pelos Avalistas PJ e/ou suas respectivas afiliadas, com requerimento de recuperação judicial ou qualquer processo similar em outra jurisdição; ou (vi) encerramento das atividades dos Avalistas PJ;

(xviii) alienação, cessão, doação, permuta, promessa de venda e/ou a transferência de bens ou direitos sobre os quais tenha sido constituída a Alienação Fiduciária do Imóvel Apinajés, a Alienação Fiduciária de Quotas Apinajés e/ou a Cessão Fiduciária Apinajés, no todo ou em partes, exceto pela alienação das Unidades Apinajés, no curso normal dos negócios da Emitente;

(xxii) mora ou inadimplemento das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Emissão ou em qualquer Documento da Operação, não sanada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que a obrigação deveria ter sido cumprida, sendo que o prazo de cura previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico;

(xxv) existência de qualquer protesto de títulos ou negativação, da Emitente e/ou dos Avalistas, em quaisquer cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, como SPC e SERASA, Cadastro de Emitentes de Cheques sem Fundo – CCF ou Sistema de Informações de Crédito do BCB em face da Emitente e/ou dos Avalistas, conforme aplicável, cujo valor individual ou agregado seja superior a R$ 200.000,00 (duzentos mil reais) exceto se, no prazo legal ou no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, o que for maior, tiver sido validamente comprovado à Titular das Notas Comerciais que o protesto e/ou negativação foram: (a) cancelado(s), sustado(s) ou suspenso(s); (b) garantido(s) por garantia(s) aceita(s) em juízo; ou (c) solucionados em decorrência de pagamento, mediante apresentação de comprovante de pagamento e da solicitação de cancelamento do protesto;

(xxxiii) realização, pela Emitente, de mútuo, empréstimos e financiamentos, inclusive com parte relacionadas, e por meio de aditamentos de recursos, derivativos ou operações de securitização que tenham a Emitente na qualidade de devedora ou cedente;

(xli) distribuição de lucros ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios acima do mínimo legal obrigatório, que é de 25% do lucro líquido ajustado, por

aplicação subsidiária do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;"

m. inclusão da cláusula 3.3.1.2. do Termo de Emissão, para prever que, uma vez concluídas as obras do Empreendimento, conforme atestado em Relatório de Medição, cessará a obrigação de apresentação dos Relatórios de Medição, devendo eventual saldo remanescente no Fundo de Obras ser aplicado pela Emissora de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos, para que passe a consta com a seguinte nova redação:

"3.3.1.2 Uma vez encerradas as obras do Empreendimento, conforme atestado em Relatório de Medição, não haverá mais a obrigação de entrega do Relatório de Medição e eventual valor remanescente no Fundo de Obras, se existente, deverá ser aplicado, pela Securitizadora, de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos."

n. inclusão da previsão de concordância e aceitação dos cônjuges dos Avalistas em relação ao Aval no âmbito da Operação, conforme cláusula 4.1.1.16. do Termo de Emissão, para que passe a constar com a seguinte nova redação:

"4.1.1.16 Os cônjuges dos Avalistas pessoas naturais casados em regime de comunhão parcial ou universal de bens (se aplicável), nesta data e para os fins do artigo 1.647, inciso III do Código Civil, manifestaram sua integral concordância e aceitação em relação ao Aval no âmbito da Operação, por meio da assinatura deste instrumento, anuindo com todos os termos e condições que os regem, declarando conhecer integralmente e autorizar todas as obrigações assumidas pela Devedora e pelos respectivos Avalistas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação."

o. inclusão das disposições gerais aplicáveis às Garantias Reais, previstas nas cláusulas 4.1.2.4. e seguintes do Termo de Emissão e consequente remuneração das cláusulas subsequentes, para que passem a constar com a seguinte nova redação:

"4.1.2.4. <u>Disposições Gerais Aplicáveis às Garantias Reais.</u>

4.1.2.4.1. Uma vez individualizadas as matrículas de cada Unidade pelo RGI Competente, a Garantia acima passará a englobar, automaticamente, todas as respectivas Unidades

geradas do(s) respectivo(s) Imóvel(is) Garantia, e as Unidades passarão a integrar a definição de "Imóvel(is) Garantia".

4.1.2.4.2. As Partes concordam e pactuam, livremente, em caráter definitivo, irrevogável e irretratável, sendo esta uma condição essencial do presente negócio jurídico, dadas as suas especificidades, que no caso de excussão da AFI, se o valor de avaliação, de adjudicação, de arrematação, de compra particular do(s) Imóvel(is) Garantia por terceiros ou, ainda, na hipótese do exercício da preferência pelo(s) Garantidor(es) AFI, em leilão/praça/negócio jurídico, ou mesmo após o segundo leilão/praça negativo, for inferior ao valor das Obrigações Garantidas, fica certo e ajustado que a Devedora e o(s) respectivo(s) Garantidor(es) seguirão responsáveis pela integral liquidação das Obrigações Garantidas em favor da Securitizadora, na forma da lei, especialmente, mas não apenas, do parágrafo 5º A do artigo 27 da Lei nº 9.514, , de 20 de novembro de 1997 ("Lei nº 9.514").

4.1.2.4.3. A partir da data de celebração do(s) Contrato(s) de AFP, a(s) Sociedade(s) deve(m) passar a direcionar todas e quaisquer Distribuições (se realizadas), presentes e futuras, exclusivamente para Conta Centralizadora, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, para que sejam utilizadas, pela Securitizadora, de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

4.1.2.4.4. Caso qualquer recurso oriundo das referidas Distribuições seja pago pela(s) Sociedade(s) (ou recebido pelo(s) Garantidor(es) AFP), em qualquer conta que não seja a Conta Centralizadora, a(s) Sociedade(s) e o(s) Garantidor(es) AFP, se obrigam a repassar os referidos recursos à Conta Centralizadora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da ciência, pela Devedora, do pagamento indevido, sendo certo, contudo, que os respectivos Encargos Moratórios relativos ao pagamento indevido serão aplicáveis a partir do Dia Útil imediatamente seguinte ao dia do pagamento indevido.

4.1.2.4.5. O descumprimento da obrigação de repasse acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e acarretará as mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previsto neste instrumento.

4.1.2.4.6. Os recursos oriundos dos Direitos Creditórios devem ser integral e exclusivamente pagos na Conta Centralizadora e utilizados, pela Securitizadora, de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

4.1.2.4.7. Caso qualquer recurso oriundo dos Direitos Creditórios seja pago pela respectivo Devedor de Direitos Creditórios (ou recebido pelo Garantidor CF), em qualquer conta que não seja a Conta Centralizadora, a Devedora e o(s) Garantidor(es) CF se obrigam a repassar os referidos recursos à Conta Centralizadora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da ciência, pela Devedora, do pagamento indevido, sendo certo, contudo, que os respectivos Encargos Moratórios relativos ao pagamento indevido serão aplicáveis a partir do Dia Útil imediatamente seguinte ao dia do pagamento indevido.

4.1.2.4.8. O descumprimento da obrigação de repasse acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e acarretará as mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previsto neste instrumento."

p. inclusão das disposições gerais aplicáveis às todas as garantias, mediante a inclusão das cláusulas 4.1.9 e seguintes do Termo de Emissão, para que passem a constar com a seguinte nova redação:

"*4.1.9. <u>Disposições Gerais Aplicáveis à Todas as Garantias.</u>*

4.1.9.1. Resta desde já consignado que, de acordo com a Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre os bens e direitos objeto das Garantias fiduciárias (sejam eles bens imóveis, bens móveis, ações, cotas, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros) as referidas Garantias e seus objetos não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora e/ou do(s) Garantidor(es), a propriedade fiduciária dos bens e direitos mencionados permanecerá em poder da Securitizadora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Securitizadora poderá, na forma prevista em lei, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

4.1.9.2. Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificado que ainda existe saldo devedor das referidas

obrigações, a Devedora permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos na Lei nº 9.514.

4.1.9.3. A Securitizadora poderá contratar, às expensas da Devedora, terceiros para a prestação de serviços de controle e excussão da garantia e/ou para auditoria de procedimentos, incluindo assessores legais. Nessa hipótese, todos os direitos da Securitizadora relacionados à coleta de informações e à tomada de providências em relação às garantias e sua excussão previstos nos Documentos da Operação poderão ser exercidos diretamente por tais agentes, em benefício da Securitizadora, cuja designação deverá ser previamente informada à Devedora, mas independerá da anuência dessa."

q. inclusão de novas hipóteses de vencimento antecipado na cláusula 8.1.1. do Termo de Emissão, sob os itens (xx) e (xlv), relativas, respectivamente, à vedação de contratação de qualquer novo endividamento pela Devedora até a Data de Vencimento dos CRI e à necessidade de prévia e expressa aprovação da Emissora, mediante deliberação prévia tomada em Assembleia Especial pelos Titulares dos CRI, para a prática de determinadas matérias relativas à Devedora, em razão da constituição da Alienação Fiduciária de Quotas, para que passem a constar com a seguinte nova redação:

"(xx) celebração, pela Emitente, de qualquer forma de endividamento no âmbito do mercado financeiro, mercado bancário e/ou mercado de capitais;
[...]
(xlv) em razão da Alienação Fiduciária de Quotas, as Partes estabelecem que as seguintes matérias relativas à Emitente dependerão de prévia e expressa aprovação da Fiduciária, conforme deliberação prévia tomada em Assembleia Especial pelos Titulares dos CRI;"

r. inclusão do conceito "Índice Pós Chaves" no contexto do Termo de Emissão, incluindo sob cláusula 4.1.7. a sua definição e fórmula para cálculo, e consequente renumeração das cláusulas subsequentes, para que passe a constar com a seguinte redação:

"4.1.7 Índice Pós Chaves. Caso seja constatado pelo Servicer, a qualquer momento, o descumprimento de Índice Pós Chaves, a Securitizadora notificará a Devedora para informar a respeito do

descumprimento, e solicitará que a Devedora reestabeleça o Índice Pós Chaves, por meio de depósito de recursos próprios no Fundo de Obras, em montante suficiente para recompor o Índice Pós Chaves, conforme os patamares exigidos neste instrumento. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora e os Garantidores às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento. O Índice Pós-Chaves será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

IPC = (VP Elegível Pós-Chaves + Fundo de Reserva) / Saldo Devedor

onde:

IPC = Índice Pós-Chaves;

VP Elegível Pós-Chaves = Direitos Creditórios Elegíveis Pós-Chaves trazidos a valor presente pela taxa de remuneração do CRI;

Direitos Creditórios Elegíveis Pós-Chaves = Direitos Creditórios de contratos que não possuam inadimplência superior à 90 dias e que possuam data de pagamento após a Data de Entrega e até o vencimento da Operação;

Fundo de Reserva = saldo de recursos existentes no Fundo de Reserva;

Saldo Devedor = o saldo devedor das Obrigações Garantidas.

Fica desde já definido que o Índice Pós-Chaves deverá observar minimamente as razões previstas na tabela abaixo, conforme evolução de obras dos Empreendimentos:"

Evolução de Obra	***Índice Pós-Chaves***
> 30% e <= 60%	*0,8*
> 60% e <= 80%	*0,9*
> 80%	*1,1*

s. inclusão do conceito "Índice de Conclusão de Obra" no contexto do Termo de Emissão, incluindo sob cláusula 4.1.6. a sua definição e fórmula para cálculo, e consequente renumeração das cláusulas subsequentes, para que passe a constar com a seguinte redação:

"4.1.6 <u>Índice de Conclusão de Obras</u>. Caso seja constatado pelo Servicer, a qualquer momento, o descumprimento de Índice de Conclusão de Obras, a Securitizadora notificará a Devedora para informar a respeito do descumprimento, e solicitará que a Devedora reestabeleça o Índice de Conclusão de Obras, por meio de depósito de recursos próprios no Fundo de Obras, em montante suficiente para recompor o Índice de Conclusão de Obras, conforme os patamares exigidos neste instrumento. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora e os Garantidores às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento. O Índice de Conclusão de Obras será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

ICO = (VP Elegível Pré-Chaves + Fundo de Obras + Saldo a Integralizar) / Remanescente de Obras ≥ 1,00x

onde:

ICO = Índice de Conclusão de Obras;

VP Elegível Pré-Chaves = Direitos Creditórios de contratos que não possuam inadimplência superior à 90 (noventa) dias e que possuam data de pagamento até a Data de Entrega;

Fundo de Obras = saldo de recursos existentes no Fundo de Obras;

Saldo a Integralizar = volume das integralizações ainda não realizadas da Operação;

Remanescente de Obras = Valor remanescente de obras, conforme indicado pelo Agente de Medição no último Relatório de Medição disponibilizado."

t. inclusão da cláusula 4.1.8.2. do Termo de Emissão, para prever que todos os custos para a implementação do reforço ou substituição da garantia serão arcados única e exclusivamente pela Devedora, inclusive em relação à contratação dos assessores legais e técnicos para a elaboração dos pareceres e laudos indicados na cláusula 4.1.2.4 do Termo de Emissão, para que passe a constar com a seguinte redação:

"4.1.8.2 Todos os custos para a implementação do reforço ou substituição da garantia serão arcados única e exclusivamente pela Devedora, inclusive em relação à contratação dos assessores legais e técnicos para a elaboração dos pareceres e laudos indicados na Cláusula 4.1.2.4 acima."

u. alteração do parâmetro de atraso acumulado das obras em relação ao Cronograma de Obras previsto na cláusula 4.1.5.3. do Termo de Emissão, para que passe a ser maior do que 15% (quize por cento);

v. alteração da Ordem de Prioridade de Pagamentos, para incluir na cascata a recomposição do Fundo de Reserva, conforme previsto no item (iii) da cláusula 7.4. do Termo de Emissão, para que passe a consta com a seguinte nova redação:

"7.4 Ordem de Prioridade de Pagamentos: A partir da Data de Emissão, os Direitos Creditórios Apinajés deverão ser direcionados e depositados, mensalmente, na Conta Vinculada Apinajés e apurados pelo Servicer e acompanhados pela Securitizadora, de modo que sejam utilizados pela Securitizadora, obrigatoriamente, no mês da respectiva Data de Apuração, de acordo com a seguinte ordem de prioridades de pagamento (cash sweep) ("Ordem de Prioridade de Pagamentos") e com as seguintes regras, caso aplicável:

(i) despesas e encargos do Patrimônio Separado, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos advogados do Patrimônio Separado, contratado às expensas do Patrimônio Separado;

(ii) recomposição do Fundo de Despesas, na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Despesas vir a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, sem prejuízo da obrigação da Emitente de realizar a referida recomposição do Fundo de Despesas;

(iii) recomposição do Fundo de Reserva, na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o

montante de recursos existentes no Fundo de Reserva vir a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, sem prejuízo da obrigação da Emitente de realizar a referida recomposição do Fundo de Reserva;

(iv) pagamento de eventuais parcelas dos Juros Remuneratórios em atraso, se houver;

(v) pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente vincendos;

(vi) amortização programada, de acordo com o cronograma constante do Anexo I ao presente Termo de Emissão, se houver naquele mês;

(vii) liberação, à Emitente, em até 3 (três) Dias Úteis contados da Data de Apuração, de recursos oriundos dos Direitos Creditórios para fins de recolhimento de tributos do regime especial de tributação (RET) para o mês anterior, conforme apontado no Relatório Mensal do Agente de Monitoramento, se aplicável, limitado a 4% (quatro por cento) do valor de Direitos Creditórios recebidos no mês anterior e decorrentes de novas venda de Unidades, bem como para fins de pagamento dos valor de comissões de 6% (seis inteiros por cento) sobre o valor de venda de cada uma das Unidades no respectivo mês; e

(viii) Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório Total, conforme o caso."

w. alteração do prazo para apresentação das demonstrações financeiras da Devedora previsto no item (xviii) (a) da cláusula 9.1. do Termo de Emissão, para que passe a ser 110 (cento e dez) dias, e não mais 120 (cento e vinte) dias, conforme anteriormente previsto;

x. alteração do prazo para apresentação das demonstrações financeiras dos Avalistas PJ previsto no item (xviii) (a) da cláusula 9.1. do Termo de Emissão, para que passe a ser 150 (cento e cinquenta) dias, e não mais 120 (cento e vinte) dias, conforme anteriormente previsto;

y. inclusão da obrigação da comprovação, pela Devedora, da contratação dos Seguros, na forma do item (xxiv) da cláusula 9.1 do Termo de Emissão, para que passe a constar com a seguinte redação:

> *"(xxiv) contratar e manter contratado seguro de Engenharia, seguro Responsabilidade Civil até a emissão do habite-se e seguro Patrimonial após a emissão do habite-se;"*

z. inclusão da obrigação de cada garantidor pessoa jurídica manter patrimônio líquido equivalente a, no mínimo, 70% (setenta por cento) do respectivo patrimônio líquido apurado em 31 de dezembro de 2024, conforme verificado em suas demonstrações financeiras consolidadas relativas ao exercício social encerrado naquela data, na forma do item (xxv) da cláusula 9.1 do Termo de Emissão, para que passe a constar com a seguinte redação:

> *"(xxv) o patrimônio líquido de cada um dos Garantidores pessoa jurídica não poderá ser inferior a 70% (setenta por cento) do patrimônio líquido do respectivo Garantidor pessoa jurídica contabilizado em 31 de dezembro de 2024, conforme verificado nas demonstrações financeiras consolidadas do respectivo Garantidor, relativas ao exercício encerrado naquela data;"*

aa. inclusão da obrigação de cada garantidor pessoa física manter patrimônio líquido equivalente a, no mínimo, 70% (setenta por cento) do respectivo patrimônio líquido apurado em 31 de dezembro de 2024, conforme verificado em suas declarações de imposto de renda do respectivo garantidor, relativos ao exercício social encerrado naquela data, na forma do item (xxvi) da cláusula 9.1 do Termo de Emissão, para que passe a constar com a seguinte redação;

> *"(xxvi) o patrimônio líquido dos Garantidores pessoa física não poderá ser inferior a 70% (setenta por cento) do patrimônio do respectivo Garantidor declarado em 2024, conforme verificado nas declarações de imposto de renda do respectivo Garantidor, relativas ao exercício encerrado naquela data;"*

bb. inclusão da concordância das partes de que quaisquer pagamentos pelo Devedores de Direitos Creditórios deverão ser realizados em moeda corrente nacional, sendo vedada a aceitação de pagamentos em bens imóveis e/ou móveis, na forma do item (xxix) da cláusula 9.1 do Termo de Emissão, para que passe a constar com a seguinte redação:

> *"(xxix) as Partes desde já concordam que quaisquer pagamentos pelo Devedores de Direitos Creditórios deverão ser realizados em*

moeda corrente nacional, sendo vedada a aceitação de pagamentos em bens imóveis e/ou móveis; e"

cc. inclusão da obrigação de a Devedora assegurar que todos os Contratos de Direitos Creditórios, bem como os Contratos de Financiamento, celebrados a partir da data de assinatura do 2º Aditamento ao Termo de Emissão, contenham as cláusulas e disposições claras e inequívocas acerca das seguintes matérias, ficando estabelecido que a Emissora não estará obrigada a comparecer como parte ou interveniente em tais instrumentos, na forma do item (xxx) da cláusula 9.1 do Termo de Emissão, para que passe a consta com a seguinte redação:

"(xxx) a Securitizadora não será obrigada a comparecer aos Contratos de Direitos Creditórios ou aos Contratos de Financiamento, entretanto, a Devedora deve assegurar que todos os Contratos de Direitos Creditórios, bem como os Contratos de Financiamento, celebrados a partir desta data, contenham as cláusulas e disposições claras e inequívocas de que:

1. a(s) respectiva(s) Unidade(s) está(ão) alienada(s) fiduciariamente em benefício da Emissora;

2. os créditos oriundos do respectivo Contrato de Direito Creditórios e/ou Contratos de Financiamento foram cedidos fiduciariamente em benefício da Securitizadora; e

3. e em razão do disposto nos itens (i) e (ii), acima, todo e qualquer valor relacionado à venda das Unidades (incluindo eventual repasse previsto no respectivo Contrato de Financiamento) deve necessariamente ser pago na Conta Centralizadora, de forma que o Devedor de Direitos Creditórios tenha ciência inequívoca de que o respectivo pagamento somente será considerado válido se assim realizado, inclusive para fins de baixa da Garantia."

dd. inclusão da obrigação de permissão de acesso às obras do Empreendimento, durante toda a sua execução, pela Devedora à Emissora, aos Titulares dos CRI e/ou aos representantes que por estes venham a ser contratados, na forma do item (xxxi) da cláusula 9.1 do Termo de Emissão, para que passe a consta com a seguinte redação:

"(xxxi) A Emitente se compromete a, durante toda a execução das obras do Empreendimento, permitir acesso às obras à Securitizadora,

aos Titulares dos CRI e/ou aos representantes que por estes venham a ser contratados."

ee. inclusão das hipóteses de substituição da Emissora, conforme previstas na cláusula 20 do Termo de Securitização, para que passe a constar com a seguinte redação:

*"20 **HIPÓTESES DE SUBSTITUIÇÃO DA SECURITIZADORA***

20.1 A Securitizadora deverá ser substituída por outra companhia securitizadora, na ocorrência de qualquer hipótese abaixo, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI (cada evento, uma "Hipótese de Substituição da Emissora"):

(i) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pela Securitizadora, independentemente do deferimento pelo juízo competente, ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Securitizadora ou por qualquer de seus acionistas controladores, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;

(ii) insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência não elidido ou contestado no prazo legal, decretação de falência ou, ainda, de qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei ou pela Securitizadora;

(iii) extinção, liquidação ou dissolução da Securitizadora;

(iv) transformação do tipo societário da Securitizadora, de sociedade anônima para sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 e 221, e sem prejuízo do disposto no artigo 222, todos da Lei das Sociedades por Ações, ou suspensão ou cancelamento do registro da Securitizadora na CVM;

(v) ato de qualquer autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, totalidade ou parte substancial dos ativos, propriedades, das ações do capital social da Securitizadora, que afetem

significativamente a capacidade financeira do Patrimônio Separado da Securitizadora;

(vi) *ocorrência de eventos ou situações que, comprovadamente, impactem significativamente a capacidade da Securitizadora de cumprir suas obrigações no âmbito da Emissão, bem como na capacidade financeira e operacional da Emissora de cumprir com suas obrigações relacionadas às Notas Comerciais;*

(vii) *caso as demonstrações financeiras da Securitizadora deixem de ser auditadas por auditores independentes devidamente registrados junto à CVM;*

(viii) *se for verificada a existência de procedimento de ordem litigiosa, judicial ou extrajudicial, inclusive perante autoridades administrativas, que envolva a prática de trabalho infantil, lavagem de dinheiro, trabalho análogo ao escravo, prostituição, atos lesivos ao meio ambiente ou qualquer outra espécie de irregularidade, movido em face da Securitizadora que possa resultar em impacto material relevante a operação que possa acarretar a responsabilização socioambiental dos Titulares dos CRI; e*

(ix) *utilização da Conta do Patrimônio Separado de forma diversa ao previsto neste Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação.”*

(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 autorização à Emissora para contratar o Assessor Legal, às expensas do Patrimônio Separado, para a elaboração dos aditamentos aos Documentos da Operação que se façam necessários para implementação das deliberações da presente assembleia.

(iii) 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.

6. 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 - SP, 22 de outubro de 2026.

****