OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 5ª SÉRIES DA 601ª EMISSÃO (IF 26E3783551; 26E3784001; 26E3784088; 26E3784277; 26E3784657) DA OPEA SECURITIZADORA S.A. REALIZADA EM 23 DE OUTUBRO DE 2026

1. DATA, HORA E LOCAL: no dia 23 de outubro de 2026, às 10:00 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, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Série(s) da 601ª 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./Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário"); e **(iii)** do(s) Titular(es) dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

4. MESA: Presidente: Mariana Cabrillano Guimarães; Secretário(a): Marina Tatyana Napolitano Ramos.

5. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

(i) A alteração das Taxas de Amortização (TAi) aplicáveis à totalidade das séries dos CRI, a partir do evento de pagamento de novembro de 2026, nos termos da cláusula 6.8 do Termo de Securitização, com a correspondente alteração das Taxas de Amortização das respectivas séries das Notas, previstas na cláusula 5.4 e no Anexo "Cronograma de Pagamentos" do Termo de Emissão, de forma que, caso aprovada a presente Ordem do Dia, os percentuais de amortização constantes dos Anexos "Cronograma de Pagamentos" do Termo de Securitização e do Termo de Emissão passarão a vigorar conforme o Anexo II

à presente ata, preservadas as respectivas Datas de Pagamento e as demais condições não expressamente alteradas;

(ii) O reconhecimento da liberação, pela Emissora à Devedora, de parte dos valores depositados no Fundo de Reserva, correspondente a R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), realizada no dia 19 de outubro de 2026, mediante depósito na Conta da Devedora, a título de antecipação parcial dos recursos relativos à medição das obras do Empreendimento, autorizando-se, exclusivamente para essa liberação, a utilização dos recursos do Fundo de Reserva para finalidade diversa daquela prevista nas cláusulas 6.10.1 do Termo de Securitização e 5.8.1 do Termo de Emissão, observado que o referido valor será deduzido da liberação prevista no item (v) abaixo;

(iii) A dispensa temporária de atendimento (waiver), pelo prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da presente assembleia, da obrigação de manutenção do Valor Mínimo do Fundo de Reserva e de sua recomposição nos prazos previstos nas cláusulas 6.10.2 e 6.10.3 do Termo de Securitização e 5.8.2 e 5.8.3 do Termo de Emissão, exclusivamente em relação ao desenquadramento decorrente da liberação prevista no item (ii) acima, ficando afastadas, durante o referido período e exclusivamente em razão desse desenquadramento, as consequências de inadimplemento previstas nas cláusulas 6.10.4 do Termo de Securitização e 5.8.4 do Termo de Emissão, sem prejuízo da recomposição prevista no item (iv) abaixo;

(iv) A utilização dos recursos provenientes da integralização dos CRI e da correspondente integralização das Notas, prevista para 23 de outubro de 2026, para recomposição do Fundo de Reserva e do Fundo de Obras, observada a ordem de alocação dos recursos prevista na cláusula 4.9.6 do Termo de Emissão, até o limite do Valor de Constituição do Fundo de Reserva e do Valor Máximo do Fundo de Obras, respectivamente, conforme aplicável;

(v) A liberação, pela Emissora à Devedora, em 23 de outubro de 2026, mediante depósito na Conta da Devedora, dos recursos do Fundo de Obras correspondentes ao saldo do valor indicado no respectivo Relatório de Medição, deduzido o montante de R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) antecipado nos termos do item (ii) acima, após a alocação dos recursos prevista no item (iv) acima, observada a disponibilidade de recursos no Fundo de Obras e as demais condições aplicáveis às Liberações (Obras), nos termos da cláusula 9.2 do Termo de Emissão, ficando autorizada, nos termos da cláusula 9.2.6 do referido instrumento, a realização da liberação na data e na forma ora previstas; e

(vi) A dispensa de atendimento (waiver), pelo período de 15 (quinze) dias contados da assinatura da presente ata, das Condições Precedentes (Demais Integralizações) previstas nos itens 2, 3, 4, 5 e 7 do Anexo "Condições Precedentes" do Termo de Securitização, relativas à:

(a) apresentação à Securitizadora das certidões negativas e demais documentos relacionados no Anexo "Documentos de Due Diligence", em forma e substância satisfatórias à Securitizadora;

(b) registro do(s) Contrato(s) de AFI perante o Oficial de Registro de Imóveis de Olímpia, SP;

(c) não constatação de ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado;

(d) não constatação de descumprimento de covenants previstos no Termo de Emissão; e

(e) constatação de que o Índice de Cobertura, a Razão de Garantia e o LTV estão enquadrados.

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 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 alteração das Taxas de Amortização (TAi) aplicáveis à totalidade das séries dos CRI, a partir do evento de pagamento de novembro de 2026, nos termos da cláusula 6.8 do Termo de Securitização, com a correspondente alteração das Taxas de Amortização das respectivas séries das Notas, previstas na cláusula 5.4 e no Anexo "Cronograma de Pagamentos" do Termo de Emissão, de forma que, caso aprovada a presente Ordem do Dia, os percentuais de amortização constantes dos Anexos "Cronograma de Pagamentos" do Termo de Securitização e do Termo de Emissão passarão a vigorar conforme o Anexo II à presente ata, preservadas as respectivas Datas de Pagamento e as demais condições não expressamente alteradas;

(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, pela Emissora à Devedora, de parte dos valores depositados no Fundo de Reserva, correspondente a R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), a ser

realizada em 19 de outubro de 2026, mediante depósito na Conta da Devedora, a título de antecipação parcial dos recursos relativos à medição das obras do Empreendimento, autorizando-se, exclusivamente para essa liberação, a utilização dos recursos do Fundo de Reserva para finalidade diversa daquela prevista nas cláusulas 6.10.1 do Termo de Securitização e 5.8.1 do Termo de Emissão, observado que o referido valor será deduzido da liberação prevista no item (v) abaixo;

(iii) 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 dispensa temporária de atendimento (waiver), pelo prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da presente assembleia, da obrigação de manutenção do Valor Mínimo do Fundo de Reserva e de sua recomposição nos prazos previstos nas cláusulas 6.10.2 e 6.10.3 do Termo de Securitização e 5.8.2 e 5.8.3 do Termo de Emissão, exclusivamente em relação ao desenquadramento decorrente da liberação prevista no item (ii) acima, ficando afastadas, durante o referido período e exclusivamente em razão desse desenquadramento, as consequências de inadimplemento previstas nas cláusulas 6.10.4 do Termo de Securitização e 5.8.4 do Termo de Emissão, sem prejuízo da recomposição prevista no item (iv) abaixo;

(iv) 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 para utilização dos recursos provenientes da integralização dos CRI e da correspondente integralização das Notas, prevista para 23 de outubro de 2026, para recomposição do Fundo de Reserva e do Fundo de Obras, observada a ordem de alocação dos recursos prevista na cláusula 4.9.6 do Termo de Emissão, até o limite do Valor de Constituição do Fundo de Reserva e do Valor Máximo do Fundo de Obras, respectivamente, conforme aplicável;

(v) 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, pela Emissora à Devedora, em 23 de outubro de 2026, mediante depósito na Conta da Devedora, dos recursos do Fundo de Obras correspondentes ao saldo do valor indicado no respectivo Relatório de Medição, deduzido o montante de R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) antecipado nos termos do item (ii) acima, após a alocação dos recursos prevista no item (iv) acima, observada a disponibilidade de recursos no Fundo de Obras e as demais condições aplicáveis às Liberações (Obras), nos termos da cláusula 9.2 do Termo de Emissão, ficando autorizada, nos termos da cláusula 9.2.6 do referido instrumento, a realização da liberação na data e na forma ora previstas; e

(vii) 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 dispensa de atendimento (waiver), pelo período de 15 (quinze) dias

contados da assinatura da presente ata, das Condições Precedentes (Demais Integralizações) previstas nos itens 2, 3, 4, 5 e 7 do Anexo "Condições Precedentes" do Termo de Securitização, relativas à:

(a) apresentação à Securitizadora das certidões negativas e demais documentos relacionados no Anexo "Documentos de Due Diligence", em forma e substância satisfatórias à Securitizadora;
(b) registro do(s) Contrato(s) de AFI perante o Oficial de Registro de Imóveis de Olímpia, SP;
(c) não constatação de ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado;
(d) não constatação de descumprimento de covenants previstos no Termo de Emissão; e
(e) constatação de que o Índice de Cobertura, a Razão de Garantia e o LTV estão enquadrados.

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. O Agente Fiduciário informa ao(s) Titular(es) dos CRI que as deliberações da presente assembleia podem ensejar riscos mensuráveis e não mensuráveis aos CRI, inclusive, mas não se limitando, aos seguintes: **(a)** redução temporária das garantias de pagamento dos CRI, em razão da liberação de parte do Fundo de Reserva para finalidade diversa da prevista contratualmente e da dependência de sua recomposição com os recursos da integralização prevista para 23 de outubro de 2026; **(b)** afastamento temporário das consequências de inadimplemento durante o prazo do *waiver*, o que pode retardar a adoção de medidas pelos Titulares dos CRI; **(c)** liberação de recursos do Fundo de Obras antes da confirmação da recomposição dos fundos, bem como risco de atraso, aumento de custos ou descontinuidade das obras, com impacto na capacidade de pagamento da Devedora; **(d)** alteração do fluxo de pagamento dos CRI em razão da modificação das Taxas de Amortização, com efeitos sobre a *duration* e o retorno esperado; **(e)** dispensa das Condições Precedentes (Demais Integralizações), que pode expor os CRI a riscos que tais condições visavam mitigar; **(f)** risco de crédito da Devedora e de precedente para pedidos futuros de dispensa.

8.3. 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.

8.4. 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.

8.5. 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.

8.6. 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) 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, 23 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, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Série(s) da 601ª Emissão (IF 26E3783551; 26E3784001; 26E3784088; 26E3784277; 26E3784657) da Opea Securitizadora S.A., realizada em 23 de outubro de 2026.)

Mesa:

Assinado por: Mariana Cabrillano
E4C349F421954D6...

Mariana Cabrillano Guimarães
Presidente

Assinado por: Marina Tatyana Napolitano Ramos
096D0A09DC54445...

Marina Tatyana Napolitano Ramos
Secretário

Assinado por: Mariana Cabrillano
E4C349F421954D6...

Assinado por: Jéssica Diniz
B6A76D0A571FA3E...

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Emissora

Nome: Mariana Cabrillano Guimarães
Cargo: Procuradora

Nome: Jéssica Diniz Custódio
Cargo: Procuradora

DocuSigned by: Andrey Atie
475C73FAE33B45D...

Assinado por: Tânia Regina Tritapepe
52D822080011BAB0...

VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
Agente Fiduciário

Nome: Andrey Atie
Cargo: Procurador

Nome: Tânia Regina Tritapepe
Cargo: Procuradora