OPEA SECURITIZADORA S.A.
CNPJ nº 02.773.542/0001-22

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 257ª EMISSÃO (IF 24F1342290) 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 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 da 1ª Série da 257ª 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; tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

4. MESA: Presidente: Jéssica Diniz Custódio; Secretário(a): Rafael Piccinini da Silva

5. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

(i) A sustação dos efeitos do Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, do Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 7.1, item "(i)" do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado Automático previsto na Cláusula 5.1.1, item (a) da Escritura de Emissão, caracterizado pelo (i) não pagamento, pela Devedora, da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, referentes aos meses de agosto e setembro de 2026 (estas, referentes aos pagamentos em aberto dos meses mencionados no âmbito do CRI), e não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do respectivo inadimplemento; e (ii) não pagamento,

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

pela Devedora, da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, referente ao mês de setembro de 2026, e não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do respectivo inadimplemento;

(ii) A sustação dos efeitos do vencimento antecipado, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado Automático previsto na Cláusula 5.1.1, item "(b)" da Escritura de Emissão, caracterizado pela decretação de vencimento antecipado em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou o seu equivalente em outra moeda, de dívidas de qualquer natureza, seja no mercado local ou internacional que a Devedora, as Fiadoras ou qualquer de suas Afiliadas, cada uma considerada separadamente ou em conjunto, tenham com qualquer terceiro, ficando eventual aprovação da sustação sujeita à condição resolutiva, nos termos dos artigos 127 e 128 do Código Civil, de que o vencimento antecipado da respectiva obrigação que deu causa à configuração do Evento de Vencimento Antecipado Automático, seja integralmente revertido, cancelado ou tornado sem efeito, de forma definitiva, até o dia 31 de dezembro de 2026 ("Condição Resolutiva"). Caso não verificada a Condição Resolutiva, a sustação ora deliberada ficará automaticamente sem efeito, independentemente de qualquer aviso, notificação ou deliberação adicional, restabelecendo-se, de pleno direito e com efeitos à data da sua ocorrência, o Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 5.1.1, item "(b)", bem como todos os seus efeitos, inclusive o vencimento antecipado das Debêntures;

(iii) Caso aprovado o item (i) da Ordem do Dia, alterar o cronograma de pagamento constante do Anexo I da Escritura de Emissão, e, por consequência, a alteração do cronograma de pagamento constante do Anexo II do Termo de Securitização, que passarão a vigorar conforme Anexo II à presente ata;

(iv) Caso aprovados os itens "(i)" e "(iii)" da presente Ordem do Dia, aprovar a utilização dos recursos disponíveis na Conta Reserva para pagamento, da parcela de Remuneração das Debêntures da Primeira Série referente ao mês de agosto de 2026 (esta, referente ao pagamento em aberto do mês mencionado no âmbito do CRI);

(v) Caso aprovado os itens "(i)", "(ii)" e "(iii)" da presente Ordem do Dia, aprovar a não incidência dos Encargos Moratórios previstos nos subitens "(a)" e "(b)" Cláusula 4.6.1. da Escritura de Emissão, em decorrência da realização do referido pagamento após a data originalmente prevista nos termos do item "(i)" da presente Ordem do Dia, sendo certo, que os débitos em atraso ficarão sujeitos, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento à Atualização Monetária das Debêntures e Remuneração;

(vi) Caso aprovados os itens "(i)", "(ii)" e "(iv)" da presente Ordem do Dia, aprovar a dispensa da recomposição dos recursos utilizados da Conta Reserva e a redução, em caráter excepcional e temporário, do Saldo Mínimo da Conta Reserva previsto na Cláusula 4.16.1, inciso "(ii)", alínea "(d)" da Escritura de Emissão, o qual passará a corresponder a

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

R$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) desde a presente data até 31 de dezembro de 2026 ("Saldo Mínimo Reduzido" e "Período de Recomposição", respectivamente). Durante o Período de Recomposição, (a) os recursos depositados na Conta Reserva que excederem o Saldo Mínimo Reduzido poderão ser transferidos para a Conta de Livre Movimentação e utilizados pela Devedora; e (b) os recursos correspondentes ao Saldo Mínimo Reduzido deverão permanecer integralmente depositados na Conta Reserva, não podendo ser utilizados, movimentados ou destinados a qualquer finalidade sem a prévia e expressa anuência dos Credores. Fica ainda deliberado que a Devedora deverá recompor integralmente o Saldo Mínimo da Conta Reserva originalmente previsto na Cláusula 4.16.1, inciso "(ii)", alínea "(d)", da Escritura de Emissão, até o dia 31 de dezembro de 2026, restabelecendo-se, após referido prazo, a integralidade das obrigações originalmente previstas na Escritura de Emissão; e

(vii) A aprovação para realização de alterações na Escritura de Emissão e no Contrato de Alienação Fiduciária para promover a alteração da modalidade do registro das ações de emissão da Emissora da forma nominativa para a forma escritural, com a consequente contratação de instituição financeira depositária devidamente autorizada pela CVM para a realização da respectiva escrituração, em termos a serem apresentados e definidos em sede de assembleia.

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) 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, aprovaram a sustação dos efeitos do Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, do Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 7.1, item "(i)" do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado Automático previsto na Cláusula 5.1.1, item (a) da Escritura de Emissão, caracterizado pelo (i) não pagamento, pela Devedora, da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, referentes aos meses de agosto e setembro de 2026 (estas, referentes aos pagamentos em aberto dos meses mencionados no âmbito do CRI), e não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do respectivo inadimplemento; e (ii) não pagamento,

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

pela Devedora, da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, referente ao mês de setembro de 2026, e não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do respectivo inadimplemento;

(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, aprovaram a sustação dos efeitos do vencimento antecipado, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado Automático previsto na Cláusula 5.1.1, item "(b)" da Escritura de Emissão, caracterizado pela decretação de vencimento antecipado em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou o seu equivalente em outra moeda, de dívidas de qualquer natureza, seja no mercado local ou internacional que a Devedora, as Fiadoras ou qualquer de suas Afiliadas, cada uma considerada separadamente ou em conjunto, tenham com qualquer terceiro, ficando a sustação sujeita à condição resolutiva, nos termos dos artigos 127 e 128 do Código Civil, de que o vencimento antecipado da respectiva obrigação que deu causa à configuração do Evento de Vencimento Antecipado Automático, seja integralmente revertido, cancelado ou tornado sem efeito, de forma definitiva, até o dia 31 de dezembro de 2026 ("Condição Resolutiva"). Caso não verificada a Condição Resolutiva, a sustação ora deliberada ficará automaticamente sem efeito, independentemente de qualquer aviso, notificação ou deliberação adicional, restabelecendo-se, de pleno direito e com efeitos à data da sua ocorrência, o Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 5.1.1, item "(b)", bem como todos os seus efeitos, inclusive o vencimento antecipado das Debêntures.;

(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, aprovaram a alteração do cronograma de pagamento constante do Anexo I da Escritura de Emissão, e, por consequência, a alteração do cronograma de pagamento constante do Anexo II do Termo de Securitização, que passarão a vigorar conforme Anexo II à presente ata;

(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, aprovaram a utilização dos recursos disponíveis na Conta Reserva para pagamento, da parcela de Remuneração das Debêntures da Primeira Série referente ao mês de agosto de 2026 (esta, referente ao pagamento em aberto dos meses mencionados no âmbito do CRI);

(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, aprovaram a não incidência dos Encargos Moratórios previstos nos subitens "(a)" e "(b)" Cláusula 4.6.1. da Escritura de Emissão, em decorrência da realização do referido pagamento após a data originalmente prevista nos termos do item "(i)" da presente Ordem do Dia, sendo certo, que os débitos em atraso ficarão sujeitos, desde a data do

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

inadimplemento até a data do efetivo pagamento à Atualização Monetária das Debêntures e Remuneração;

(viii) 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, aprovaram a dispensa da recomposição dos recursos utilizados da Conta Reserva e a redução, em caráter excepcional e temporário, do Saldo Mínimo da Conta Reserva previsto na Cláusula 4.16.1, inciso "(ii)", alínea "(d)" da Escritura de Emissão, o qual passará a corresponder a R$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) desde a presente data até 31 de dezembro de 2026 ("Saldo Mínimo Reduzido" e "Período de Recomposição", respectivamente). Durante o Período de Recomposição, (a) os recursos depositados na Conta Reserva que excederem o Saldo Mínimo Reduzido poderão ser transferidos para a Conta de Livre Movimentação e utilizados pela Devedora; e (b) os recursos correspondentes ao Saldo Mínimo Reduzido deverão permanecer integralmente depositados na Conta Reserva, não podendo ser utilizados, movimentados ou destinados a qualquer finalidade sem a prévia e expressa anuência dos Credores. Fica ainda deliberado que a Devedora deverá recompor integralmente o Saldo Mínimo da Conta Reserva originalmente previsto na Cláusula 4.16.1, inciso "(ii)", alínea "(d)", da Escritura de Emissão, até o dia 31 de dezembro de 2026, restabelecendo-se, após referido prazo, a integralidade das obrigações originalmente previstas na Escritura de Emissão; e

(vi) 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, aprovaram a realização de alterações na Escritura de Emissão e no Contrato de Alienação Fiduciária para promover a alteração da modalidade do registro das ações de emissão da Emissora da forma nominativa para a forma escritural, com a consequente contratação de instituição financeira depositária devidamente autorizada pela CVM para a realização da respectiva escrituração, em termos a serem apresentados e definidos em sede de assembleia.

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.

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

8.2. O Agente Fiduciário consigna aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente Assembleia podem ensejar riscos mensuráveis e não mensuráveis no presente momento aos CRI, incluindo, mas não se limitando ao risco de crédito decorrente da sustação dos efeitos do Vencimento Antecipado Automático das Notas Comerciais e do Resgate Antecipado Total dos CRI diante de inadimplemento já configurado, da prorrogação do vencimento final das Notas Comerciais e dos CRI, da redução do Valor Mínimo do Fundo de Reserva e do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, e da alteração da taxa de remuneração, o que pode resultar em postergação do recebimento de recursos pelos Titulares, redução do colchão de proteção disponível para honrar as obrigações da operação e agravamento do risco de crédito da Emissora e da Devedora.

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(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.

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

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

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, 20 de outubro de 2026.

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 Série da 257ª Emissão (IF 24F1342290) da Opea Securitizadora S.A., realizada em 20 de outubro de 2026.)

Mesa:

Jéssica Diniz Custódio	**Rafael Piccinini da Silva**
Presidente	Secretário

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Jéssica Diniz Custódio	Nome: Thiago Storoli Lucas
Cargo: Procuradora	Cargo: Procurador

[redacted]

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