OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

SUMÁRIO DAS DELIBERAÇÕES DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 478ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO (IF 22B0945873) DA OPEA SECURITIZADORA S.A. REALIZADA EM 26 DE OUTUBRO DE 2026

1. DATA, HORA E LOCAL: no dia 26 de outubro de 2026, às 18:00 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 478ª 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: Thatiane Azenha Machado; Secretário(a): Andrey Atie.

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 aprovou(aram) a liberação da Cessão Fiduciária de Recebíveis que atualmente recai sobre os direitos creditórios decorrentes dos contratos BTS Ambev GRU, BTS Copobras e SLB Todimo, bem como a exclusão do BTS Imóvel Benteler do Lastro da Emissão, condicionadas à formalização dos instrumentos necessários à inclusão dos créditos decorrentes do contrato BTS Copobras como Lastro da Emissão, à constituição de cessão fiduciária sobre os direitos creditórios decorrentes do contrato Ambev Santa Luzia, à apresentação do parecer jurídico referido no item (ii) abaixo, bem como à celebração dos instrumentos de constituição da Nova Garantia (conforme definida no item (iii) abaixo) e à

apresentação, à Emissora, dos respectivos comprovantes de protocolo para registro perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes, permanecendo o BTS Imóvel Hering vinculado como Lastro e o Fundo de Reserva vigente e inalterado como garantia da Emissão.

(ii) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em aprovou(aram) a apresentação, pela Devedora à Emissora, em até 60 (sessenta) dias contados da data de assinatura desta assembleia, ou seja, até 25/12/2026, de parecer jurídico de escritório de advocacia de primeira linha contratado às expensas da Devedora, em termos satisfatórios à Emissora, atestando a regularidade e a possibilidade de constituição da cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes do contrato Ambev Santa Luzia e da alienação fiduciária do respectivo imóvel em favor da Emissora, sendo certo que (a) os créditos decorrentes do contrato Ambev Santa Luzia não serão vinculados como Lastro da Emissão, passando a integrar exclusivamente as garantias da Emissão; e (b) fica dispensada a apresentação de parecer jurídico relativo aos créditos decorrentes do contrato BTS Copobras, tendo em vista que tais créditos já integram a estrutura da Emissão, como objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis.

(iii) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em aprovou(aram) a constituição, pela Devedora, em favor da Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas, de (a) alienação fiduciária dos imóveis vinculados aos contratos BTS Imóvel Hering, BTS Copobras e BTS Ambev Santa Luzia e (b) cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes do contrato Ambev Santa Luzia ("Nova Garantia"), mediante a celebração dos instrumentos necessários à sua formalização, bem como a adoção de todos os atos necessários ao seu registro perante os Cartórios de Registro de Imóveis ou Cartório de Registro de Títulos e Documentos competentes, devendo ser encaminhados à Emissora os respectivos comprovantes de prenotação em até 5 (cinco) dias contados da celebração dos referidos instrumentos e, posteriormente, os comprovantes de registro, em até 120 (cento e vinte) dias contados da data da prenotação, emitidos pelo Cartório competente, admitida a prorrogação do prazo acima em caso de exigências formuladas pelo Cartório competente, devidamente comprovadas à Emissora.

(iv) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em aprovou(aram) a realização de 3 (três) amortizações extraordinárias dos CRI, em montante total agregado de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), a serem realizadas pela Devedora da seguinte forma: (i) R$ 3.333.333,33 (três milhões, trezentos e trinta e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) a ser paga pela Devedora em 25 de março de 2027 e repassada aos Titulares dos CRI em 29 de março de 2027; (ii) R$ 3.333.333,33 (três milhões, trezentos e trinta e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) a ser paga pela Devedora em 23 de setembro de 2027 e repassada aos Titulares dos CRI em 27 de setembro de 2027; e (iii) R$ 3.333.333,34 (três milhões, trezentos e trinta e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e quatro centavos) a ser

paga pela Devedora em 23 de dezembro de 2027 e repassada aos Titulares dos CRI em 27 de dezembro de 2027. O não pagamento, integral ou parcial, caracterizará o não cumprimento da obrigação pecuniária prevista como Evento de Recompra Compulsória Automática, nos termos da Cláusula 8, alínea (a), item (i) do Contrato de Cessão, acarretando a Recompra Compulsória Total.

(v) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em aprovou(aram) a realização dos pagamentos referentes aos direitos creditórios decorrentes do contrato BTS Ambev Santa Luzia em conta anteriormente destinada ao recebimento dos pagamentos referentes ao BTS Lastro Benteler, cujo dados bancários são: Banco: Itaú; Agência: 0910; Conta: 15370-9 de titularidade da Securitizadora.

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 em forma sumária, que depois de lida e aprovada, foi assinada digitalmente pelo Presidente, pelo Secretário, e por todos os presentes.

São Paulo, 26 de outubro de 2026.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

*****