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

ATA 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. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

(i) 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

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

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) Caso aprovada a matéria constante do item (i) da Ordem do Dia, 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) Caso aprovadas as matérias constantes dos itens (i) e (ii) da Ordem do Dia, 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) Caso aprovadas as matérias constantes dos itens (i) e (ii) da Ordem do Dia, 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

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

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) 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.

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, 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 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

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

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

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

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.

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. 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.

8.3. 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.

8.4. 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

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

permanecem responsáveis pelo cumprimento de todas as obrigações atribuídas a eles nos Documentos da Operação e na legislação aplicável.

8.5. O Agente Fiduciário informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente Assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis aos CRI, incluindo, mas não se limitando ao risco de crédito consubstanciado na redução de garantias, em razão de impeditivo para constituição verificada no parecer jurídico concernente à cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes do contrato Ambev Santa Luzia e da alienação fiduciária do respectivo imóvel

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, 26 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 478ª Série da 1ª Emissão (IF 22B0945873) da Opea Securitizadora S.A., realizada em 26 de outubro de 2026].)

Mesa:

Thatiane Azenha Machado	**Andrey Atie**
Presidente	*Secretário*

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Thatiane Azenha Machado	Nome: Jéssica Diniz Custódio
Cargo: Procuradora	Cargo: Procuradora

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Andrey Aie	Nome: TÂNIA REGINA TRITAPEPE
CPF: 470.229.748-10	CPF: 291.328.958-44
E-mail: ahg@vortx.com.br	E-mail: 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