OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 491ª EMISSÃO (IF 25K2707477) DA OPEA SECURITIZADORA S.A. REALIZADA EM 27 DE OUTUBRO DE 2026

1. DATA, HORA E LOCAL: no dia 27 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 Série Única da 491ª 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; (iv) da Indepy Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 46.233.654/0001-66, na qualidade de devedora dos créditos imobiliários que lastreiam os CRI ("Devedora"); e (v) Savoia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 55.807.520/0001-00, na qualidade de fiduciante da Alienação Fiduciária de Imóvel Venâncio Aires (conforme definido abaixo) ("Fiduciante"), tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

4. MESA: Presidente: Mariana Cabrillano Guimarães; Secretário(a): Ricardo Mateoli.

5. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

(i) A constituição, pela Fiduciante, em favor da Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas, de garantia de alienação fiduciária sobre o imóvel de propriedade da Fiduciante, descrito e caracterizado na matrícula nº 92.029 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP ("Alienação Fiduciária de Imóvel Venâncio Aires"), mediante a apresentação, pela Fiduciante à Emissora, de parecer jurídico de escritório de advocacia de primeira linha, em termos satisfatórios à Securitizadora, atestando a possibilidade da

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

constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel Venâncio Aires, parecer esse apresentado à Emissora previamente à realização desta assembleia, e posterior assinatura, pela Fiduciante e pela Emissora, com a interveniência e anuência da Devedora, de instrumento particular de alienação fiduciária de imóvel; e

(ii) o desmembramento do saldo não integralizado das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, em 2 (duas) tranches, quais sejam, **(a) a Segunda Integralização**, no valor de até R$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), cuja integralização ficará condicionada às seguintes condições precedentes: **(1)** manutenção das Condições Precedentes Primeira Integralização; **(2)** não ocorrência de nenhum dos Eventos de Vencimento Antecipado; e (3) o registro do instrumento de constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel Venâncio Aires, referida no item (i) acima, na matrícula nº 92.029 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP; e **(b)** a Terceira Integralização, correspondente ao saldo remanescente, sujeita às respectivas condições precedentes previstas no Termo de Emissão, com os demais ajustes decorrentes, inclusive na Razão de Garantia Alienação Fiduciária.

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 circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção, aprovou(aram) a matéria constante do item (i) da Ordem do Dia, aprovando a constituição, pela Fiduciante, em favor da Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas, da Alienação Fiduciária de Imóvel Venâncio Aires sobre o imóvel de propriedade da Fiduciante, descrito e caracterizado na matrícula nº 92.029 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, mediante a apresentação, pela Fiduciante à Emissora, nos termos do item (i) da Ordem do Dia, de parecer jurídico de escritório de advocacia de primeira linha, em termos satisfatórios à Emissora, atestando a possibilidade da constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel

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

Venâncio Aires, e a posterior assinatura, pela Fiduciante e pela Emissora, com a interveniência e anuência da Devedora, do competente instrumento particular de alienação fiduciária de imóvel; e

(ii) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção, aprovou(aram) a matéria constante do item (ii) da Ordem do Dia, aprovando o desmembramento do saldo não integralizado das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, em 2 (duas) tranches, quais sejam, (a) a Segunda Integralização, no valor de até R$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), cuja integralização ficará condicionada às seguintes condições precedentes: (1) manutenção das Condições Precedentes Primeira Integralização; (2) não ocorrência de nenhum dos Eventos de Vencimento Antecipado; e (3) registro do instrumento de constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel Venâncio Aires na matrícula nº 92.029 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP; e (b) a Terceira Integralização, correspondente ao saldo remanescente, sujeita às respectivas condições precedentes, com os demais ajustes decorrentes, inclusive na Razão de Garantia Alienação Fiduciária.

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 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 da eventual identificação de impeditivo apurado no parecer jurídico para que ocorra a constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel Venâncio Aires.

8.2. 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.

8.3. 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.

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

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 reiteram 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, 27 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

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco. Segue página de assinaturas.)

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 Série Única da 491ª Emissão (IF 25K2707477) da Opea Securitizadora S.A., realizada em 27 de outubro de 2026.)

Mesa:

Mariana Cabrillano Guimarães
Presidente

Ricardo Mateoli
Secretário

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Emissora

Nome: Mariana Cabrillano Guimarães
Cargo: Procuradora

Nome: Jéssica Diniz Custódio
Cargo: Procuradora

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Agente Fiduciário

Nome: Andrey Atie
Cargo: Procurador

Nome: Tânia Regina Tritapepe
Cargo: Procuradora

[redacted]

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