OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ Nº 02.773.542/0001-22

SUMÁRIO DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DO(A)S CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA(S) 120ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO ("CRI") (IF 19F0211868) DA OPEA SECURITIZADORA S.A. REALIZADA EM 30 DE OUTUBRO DE 2026

1. DATA, HORA E LOCAL: no dia 30 de outubro de 2026, às 16:00 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) do(a)s CRI (conforme definido abaixo) representando 100% (cem por cento) do(a)s CRI em circulação.

2. CONVOCAÇÃO: dispensada a convocação por edital em razão da presença do(s) titular(es) representando 100% (cem por cento) do(a)s Certificados de Recebíveis Imobiliários em circulação da(s) 120ª Série da 4ª Emissão da Emissora, conforme Lista de Presença constante no Anexo I à presente ata ("Titular(es) do(a)s CRI") 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 do(a)s CRI ("Agente Fiduciário"); **(iii)** do(s) Titular(es) do(a)s CRI representando 100% (cem por cento) do(a)s CRI em circulação; e **(iv)** TOLEDO FERRARI PATRIMONIAL S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 30.589.935/0001-16 ("Devedora"); tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

4. MESA: Presidente: Jéssica Diniz Custódio; Secretário(a): Pedro Ivo Bruder.

5. DELIBERAÇÕES: colocadas em discussão as matérias objeto da Ordem do Dia, restou decidido por:

(i) O(s) Titular(es) do(a)s CRI, representando 100% (cem por cento) do(a)s CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a realização, pela Devedora, do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, a ser realizado em 16 de novembro de 2026 e, consequentemente, a realização do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI, pela Emissora, em 18 de novembro de 2026, com a dispensa da notificação com antecedência mínima de 42 (quarenta e dois) Dias Úteis da realização do pagamento do Resgate Antecipado Facultativo, nos termos

previstos na Cláusula 5.1.4. da Escritura de Emissão, mediante o pagamento dos valores previstos na Cláusula 5.1.3., incluindo a Multa Fixa;

(ii) O(s) Titular(es) do(a)s CRI, representando 100% (cem por cento) do(a)s CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a Liberação das Garantias de: **(a)** Alienação Fiduciária de Quotas; **(b)** Alienação Fiduciária de Imóvel; e **(c)** Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, respectivamente), mediante a assinatura, pela Emissora, do respectivo termo de liberação de garantia, a ser apresentado à Devedora, a qual somente produzirá efeitos após a verificação da comprovação pela Securitizadora do Aporte para o Resgate Antecipado Facultativo, sendo certo que parte desses recursos poderá ser aportada mediante a utilização do saldo dos recursos existentes no Fundo de Reserva e no Fundo de Sobregarantia. Fica certo e ajustado que, caso o aporte não seja comprovado pela Securitizadora, a presente deliberação perderá automaticamente seus efeitos, permanecendo as Garantias em pleno vigor; e

(iii) O(s) Titular(es) do(a)s CRI, representando 100% (cem por cento) do(a)s CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a concessão de anuência prévia, afastando-se assim os efeitos do vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários previsto na Cláusula 6.1., itens (v) e (u) da Escritura de Emissão de Debêntures e, consequentemente, afastando-se o resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 4.7 do Termo de Securitização, de forma a autorizar a celebração, pela Devedora e pela HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 14.785.152/0001-51, do Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças, com o SPX Portfólio Alfa Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 69.197.328/0001-46, tendo por objeto a venda e compra de determinado percentual das quotas de emissão da HBR 1, sendo certo que referida anuência está condicionada à realização do Aporte para o Resgate Antecipado Facultativo.

Em razão das deliberações tomadas pelo(s) Titular(es) do(a)s 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, 30 de outubro de 2026.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

***