OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ Nº 02.773.542/0001-22

ATA 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. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

(i) 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;

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

(ii) A liberação das garantias de: **(a)** alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da HBR 1 — Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 12.052.891/0001-09 ("Alienação Fiduciária de Quotas"); **(b)** alienação fiduciária sobre o imóvel objeto da matrícula nº 194.220, do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.055 ("Imóvel" e "Alienação Fiduciária de Imóvel", respectivamente); e **(c)** cessão fiduciária dos recebíveis decorrentes do Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel para Fins Não Residenciais, celebrado em 21 de dezembro de 2018, entre a HBR 1, na qualidade de locadora, e a Wework Serviços de Escritório Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 23.301.943/0001-50, na qualidade de locatária ("Contrato de Locação" e "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 que deverá ocorrer até 6 de novembro de 2026, pela Devedora (ou por terceiro por ela indicado), na Conta Centralizadora, dos recursos suficientes para o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, incluindo a Multa Fixa ("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 ("Liberação das Garantias"). 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) 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.

6. INSTALAÇÃO: o Agente Fiduciário e a Emissora verificaram os poderes dos representantes do(s) Titular(es) do(a)s 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) do(a)s 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

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

como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução CVM 94/2022 - Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no artigo 32 da Resolução CVM 60/2021, 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) 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.

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

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.

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) do(a)s 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) do(a)s 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 Agente Fiduciário e a Emissora informam que o(s) Titular(es) do(a)s 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) do(a)s CRI. Assim, reforçam que o(s) Titular(es) do(a)s 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.

8.4. Adicionalmente, os representantes do(s) Titular(es) do(a)s 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) do(a)s CRI, conforme o caso, encontram-se vigentes e não foram rescindidos ou revogados pelo respectivo Titular do(a)s CRI, responsabilizando-se pelos atos praticados na presente assembleia.

8.5. Os termos ora utilizados iniciados em letras maiúsculas que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído nos Documentos da Operação.

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

8.6. 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.

8.7. 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.

8.8. 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) do(a)s 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, 30 de outubro de 2026.

(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 do(a)s Certificados de Recebíveis Imobiliários da(s) 120ª Série da 4ª Emissão (IF 19F0211868) da Opea Securitizadora S.A., realizada em 30 de outubro de 2026.)

Mesa:

Jéssica Diniz Custódio
Presidente

Pedro Ivo Bruder
Secretário

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Emissora

Nome: Jéssica Diniz Custódio
Cargo: Procuradora

Nome: Mariana Cabrillano Guimarães
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/