OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

na qualidade de sucessora legal por incorporação do acervo cindido da True Securitizadora S.A. – CNPJ nº 12.130.744/0001-00

SUMÁRIO DAS DELIBERAÇÕES DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 205ª EMISSÃO (IF 23H1607023) DA OPEA SECURITIZADORA S.A. REALIZADA EM 06 DE NOVEMBRO DE 2026

1. DATA, HORA E LOCAL: no dia 06 de novembro 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 1ª Série da 205ª 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; e **(iv)** da Diadema LM Desenvolvimento Logístico Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 49.641.457/0001-74 ("Devedora"); tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

4. MESA: Presidente: Sr(a). Thiago Storoli Lucas; Secretário(a): Sr(a). Vitor Grünpeter Correa.

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 circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) liberação da garantia que atualmente recai sobre a totalidade das cotas de emissão da classe única do ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (CNPJ nº 26.614.291/0001-00 - negociado

em mercado organizado administrado pela B3 sob o ticker *GGRC11*), totalizando 1.300.000 (um milhão e trezentas mil cotas), mediante a assinatura, pela Emissora, do respectivo termo de liberação de garantia, a ser apresentado à Fiduciante no Prazo para Liberação (conforme abaixo definido) ("Liberação AFC GGRC11"). A liberação AFC GGRC11 poderá ocorrer, no máximo, em tranches mensais, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação da Devedora à Emissora no respectivo mês ("Prazo para Liberação"), na qual deverá ser indicada a quantidade de cotas a ser liberada no mês de referência, até a totalidade das cotas objeto da garantia;

(ii) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a constituição, pela Devedora em favor da Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas, de garantia de alienação fiduciária sobre 400.000 (quatrocentos mil) cotas de emissão da classe única de cotas do **V2 PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob nº 30.654.849/0001-40, de titularidade da Devedora, não abrangendo, contudo, os rendimentos advindos de tais cotas, os quais somente serão de titularidade do Patrimônio Separado em caso de excussão da garantia (respectivamente, "Fundo"), administrado pela VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar - Pinheiros, São Paulo – SP, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 - negociado em mercado organizado administrado pela B3 sob o ticker *VPPR11*), as quais possuem valor de mercado correspondente a R$ 22,00 (vinte e dois reais) por cota, totalizando R$ 8.800.000,00 (oito milhões e oitocentos mil reais) na data base de 05/11/2026 ("AFC VPPR11"), mediante a apresentação, pela Devedora à Emissora, em até 30 (trinta) dias corridos contados da presente data, de parecer jurídico elaborado pelo escritório Leite, Tosto e Barros Advogados – OAB/SP 1.762, contratado às expensas da Devedora, em termos satisfatórios à Securitizadora, atestando a possibilidade da constituição da AFC VPPR11, e posterior assinatura, pela Devedora e pela Emissora, de alienação fiduciária de cotas, substancialmente nos mesmos termos da minuta constante do Anexo II à presente ata; e

(iii) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) liberação, pela Emissora à Devedora, da integralidade dos valores depositados no Fundo de Reserva de Juros, correspondente a R$ 147.629,92 (cento e quarenta e sete mil, seiscentos e vinte e nove reais e noventa e dois centavos), a ser realizada em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da realização da presente assembleia, com a correspondente extinção do referido fundo e a alteração da ordem de prioridade de pagamentos, de forma a refletir a exclusão do Fundo de Reserva de Juros e a recomposição tão somente do Fundo de Despesas ("Exclusão do Fundo de Reserva de Juros"), passando as Cláusulas 6.4.3. do Termo de Emissão e Cláusula 10.9.1. do Termo de Securitização a viger da seguinte forma:

Termo de Emissão das Notas Comerciais:

"6.4.3 Os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

(i) despesas do Patrimônio Separado, caso não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas e não sejam arcadas diretamente pela Emitente, sem exclusão da responsabilidade da Emitente pelo seu reembolso, com recursos que não sejam do Patrimônio Separado;

(ii) valores devidos em razão de parcela(s) vencida(s) de amortização dos CRI e dos Juros Remuneratórios, se aplicável;

(iii) recomposição do Fundo de Despesas;

(iv) valores devidos em razão da parcela vincenda de amortização dos CRI;

(v) valores devidos em razão da parcela vincenda dos Juros Remuneratórios;

(vi) Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, se aplicável;

(vii) Amortização Extraordinária Obrigatória, se aplicável; e

(viii) Resgate Antecipado Obrigatório Total, se aplicável."

Termo de Securitização:

"10.9.1. Os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pelas Notas Comerciais, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

(i) despesas do Patrimônio Separado, caso não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas e não sejam arcadas diretamente pela Devedora, sem exclusão da responsabilidade da Devedora pelo seu reembolso, com recursos que não sejam do Patrimônio Separado;

(ii) valores devidos em razão de parcela(s) vencida(s) de amortização dos CRI e dos Juros Remuneratórios, se aplicável;

(iii) recomposição do Fundo de Despesas;

(iv) valores devidos em razão da parcela vincenda de amortização dos CRI;

(v) valores devidos em razão da parcela vincenda dos Juros Remuneratórios dos CRI, se houver;

(vi) Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, se aplicável;

(vii) Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais / CRI, se aplicável; e

(viii) Resgate Antecipado Obrigatório Total das Notas Comerciais / CRI."

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/SP, 06 de novembro de 2026.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

***