OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 327 e 328ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO (IF 20K0659367;20K0659884) DA OPEA SECURITIZADORA S.A. REALIZADA PRIMEIRA CONVOCAÇÃO EM 17 DE JULHO DE 2026

1. DATA, HORA E LOCAL: no dia 17 de julho de 2026, às 15:00 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"), por meio de videoconferência, na plataforma *Microsoft Teams*, cujo endereço eletrônico de acesso foi disponibilizado aos Titulares dos CRI oportunamente.

2. CONVOCAÇÃO: Edital de convocação disponibilizado pela Emissora na página que contém as informações do patrimônio separado na rede mundial de computadores (www.opea.com.br) em 26 de junho de 2026.

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 54,78% (cinquenta e quatro inteiros e setenta e oito centésimos por cento) dos CRI em circulação, tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

4. MESA: Presidente: Thatiane Azenha Machado; Secretário(a): Claudio Ogusko Higa.

5. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

(i) Aprovar a sustação dos efeitos do Vencimento Antecipado Automático das CCB e, consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI, conforme previsto na cláusula 6.2, item (i) do Termo de Securitização em razão dos seguintes descumprimentos:

a. Conforme previsto na cláusula 5.1., item (i) das CCB, o descumprimento, pela Devedora, de obrigação pecuniária relativa ao pagamento da Amortização das CCB, previstas para ocorrer em 13 de maio de 2026 e, consequentemente o não pagamento dos CRI ("Amortização maio.26"); e

b. Da obrigação de Recomposição do Fundo de Reserva nos termos da cláusula 22 e seguintes das CCB.

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

(ii) caso aprovado o item (i), "a" acima, a dispensa da incidência de multa, juros e/ou encargos moratórios, decorrentes do inadimplemento relativo ao pagamento da Amortização das CCB, visto que não foi realizado por insuficiência de recursos no Patrimônio Separado e devido ao inadimplemento total, pela Devedora e Avalistas, do dever de coobrigação em aportar os recursos necessários para fazer frente ao pagamento da Amortização de maio de 2026;

(iii) caso aprovado o item (i), "b" acima, conceder o prazo até o dia 10 de agosto de 2026 para que a devedora possa realizar o aporte para recomposição do Fundo de Reserva em seu valor mínimo conforme cláusula 22.1 da CCB;

(iv) A realização, pela Devedora, Resgate Antecipado Facultativo do saldo devedor das CCB e, consequentemente do Resgate Antecipado dos CRI**,** sob as condições abaixo detalhadas, conforme pleito da Devedora, nos termos do documento disponibilizado no Anexo III da proposta de administração a ser publicada pela Securitizadora em seu website (www.opea.com.br) e site da CVM (www.cvm.gov.br), desde que realizada até o dia 10 de agosto de 2026 ("Data Limite"), sendo certo que o a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo deverá ser informada pela Devedora à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, com no mínimo 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência:

a. Desconto de 10% (dez por cento) no saldo devedor da operação na data de realização do resgate;
b. Dispensa do pagamento do Prêmio, previsto na Cláusula 6.1 das CCB e da cláusula 6.2.1 do Termo de Securitização;
c. Dispensa do pagamento de waiver fee (100% do CDI), sobre o valor de cada uma das parcelas inadimplidas conforme detalhamento disponibilizado no Anexo III da proposta de administração a ser publicada pela Securitizadora em seu website (www.opea.com.br) e site da CVM (www.cvm.gov.br), de forma que o cálculo será realizado com base no período verificado entre a data da inadimplência até a data de sua efetiva quitação.

(v) Caso aprovado o item (iv) acima e caso o Resgate Antecipado Facultativo não seja realizado até a Data Limite, a imposição do pagamento de multa pela Devedora mediante aporte na Conta Centralizadora, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, contados da Data Limite e observado o respectivo prazo de cura, no valor de R$ 500.000,00 (quinhentos) mil reais, sendo certo que, caso não seja pago neste prazo, será incorporado ao saldo devedor da Emissão.

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 a Presidente e o Secretário, a presente assembleia devidamente instalada.

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

Antes das deliberações, a Emissora e o Agente Fiduciário questionaram 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, sendo informado por todos os presentes que tal hipótese inexiste.

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

(i) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 54,78% (cinquenta e quatro inteiros e setenta e oito centésimos por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a sustação dos efeitos do Vencimento Antecipado Automático das CCB e, consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI, conforme previsto na cláusula 6.2, item (i) do Termo de Securitização em razão dos seguintes descumprimentos:

a. Conforme previsto na cláusula 5.1., item (i) das CCB, o descumprimento, pela Devedora, de obrigação pecuniária relativa ao pagamento da Amortização das CCB, previstas para ocorrer em 13 de maio de 2026 e, consequentemente o não pagamento dos CRI ("Amortização maio.26"); e

b. Da obrigação de Recomposição do Fundo de Reserva nos termos da cláusula 22 e seguintes das CCB.

(ii) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 54,78% (cinquenta e quatro inteiros e setenta e oito centésimos por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a dispensa da incidência de multa, juros e/ou encargos moratórios, decorrentes do inadimplemento relativo ao pagamento da Amortização das CCB, visto que não foi realizado por insuficiência de recursos no Patrimônio Separado e devido ao inadimplemento total, pela Devedora e Avalistas, do dever de coobrigação em aportar os recursos necessários para fazer frente ao pagamento da Amortização de maio de 2026;

(iii) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 54,78% (cinquenta e quatro inteiros e setenta e oito centésimos por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a concessão de prazo, até o dia 10 de agosto de 2026, para que a devedora possa realizar o aporte para recomposição do Fundo de Reserva em seu valor mínimo conforme cláusula 22.1 da CCB;

(iv) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 54,78% (cinquenta e quatro inteiros e setenta e oito centésimos por cento)dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a realização, pela Devedora, Resgate Antecipado Facultativo do saldo devedor das CCB e,

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

consequentemente do Resgate Antecipado dos CRI, sob as condições abaixo detalhadas, conforme pleito da Devedora, nos termos do documento disponibilizado no Anexo II da presente assembleia, desde que realizada até o dia 10 de agosto de 2026 ("Data Limite"), sendo certo que o a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo deverá ser informada pela Devedora à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, com no mínimo 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência:

a. Desconto de 10% (dez por cento) no saldo devedor da operação na data de realização do resgate;
b. Dispensa do pagamento do Prêmio, previsto na Cláusula 6.1 das CCB e da cláusula 6.2.1 do Termo de Securitização;
c. Dispensa do pagamento de waiver fee (100% do CDI), sobre o valor de cada uma das parcelas inadimplidas conforme detalhamento disponibilizado no Anexo III da proposta de administração a ser publicada pela Securitizadora em seu website (www.opea.com.br) e site da CVM (www.cvm.gov.br), de forma que o cálculo será realizado com base no período verificado entre a data da inadimplência até a data de sua efetiva quitação.

(v) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 54,78% (cinquenta e quatro inteiros e setenta e oito centésimos por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, caso aprovado o item (iv) acima e caso o Resgate Antecipado Facultativo não seja realizado até a Data Limite, aprovaram a imposição do pagamento de multa pela Devedora mediante aporte na Conta Centralizadora, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, contados da Data Limite e observado o respectivo prazo de cura, no valor de R$ 500.000,00 (quinhentos) mil reais, sendo certo que, caso não seja pago neste prazo, será incorporado ao saldo devedor da Emissão.

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. O Agente Fiduciário informa que as deliberações desta assembleia podem ensejar riscos mensuráveis e não mensuráveis, incluindo, mas não se limitando, ao eventual

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

aumento de exposição ao risco de crédito da Devedora, tendo em vista a sustação dos efeitos do vencimento antecipado.

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.

8.4. 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.

8.5. 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.

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

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 pela Presidente, pelo Secretário, e por todos os presentes, conforme Lista de Presença anexa.

São Paulo, 17 de julho 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 dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 327 e 328ª Série da 1ª Emissão (IF 20K0659367;20K0659884) da Opea Securitizadora S.A., realizada em 17 de julho de 20026.)

Mesa:

Thatiane Azenha Machado	**Claudio Ogusko Higa**
Presidente	*Secretário*

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Thatiane Azenha Machado	Nome: Gabriela Abate de Paula e Silva
Cargo: Procuradora	Cargo: Procuradora

VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA

Agente Fiduciário

Nome: Gabriel Takashi Maeda	Nome: Rafael Toni
Cargo: Procurador	Cargo: Procurador

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