OPEA SECURITIZADORA S.A.
CNPJ nº 02.773.542/0001-22

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 318ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO (IF 20I0623260) DA OPEA SECURITIZADORA S.A. REALIZADA EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO EM 04 DE NOVEMBRO DE 2026

1. **DATA, HORA E LOCAL:** no dia 04 de novembro 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"), 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 14 de outubro 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 61% (sessenta e um por cento) dos CRI em Circulação; tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

4. **MESA:** Presidente: Fernanda Shimura Perticarari; Secretário(a): Marcio Lopes dos Santos Teixeira.

5. **ORDEM DO DIA:** deliberar sobre:

(i) A alteração da Cascata de Pagamento prevista na Cláusula 4.4 do Termo de Securitização, exclusivamente no que se refere à utilização dos recursos oriundos do Acordo de Quitação aprovado pelos Titulares dos CRI em assembleia especial de investidores realizada em 09 de setembro de 2026 ("AEI 09092026"), pela Emissora, para que seja realizada a Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, prevista no item "d" da referida Cláusula, antes do pagamento dos Encargos Moratórios previsto no item "b" da referida Cláusula, sendo certo que a Emissora realizará a retenção do montante necessário para pagamento das Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas, incluindo, mas não se limitando, os custos processuais e honorários advocatícios aplicáveis, bem como o montante necessário para pagamento das despesas de manutenção do Patrimônio Separado para os próximos 24 (vinte e quatro) meses e uma

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

reserva adicional de R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para o pagamento de quaisquer despesas futuras da Emissão;

(ii) A ratificação dos Compromissos Relacionados à Execução CRI3 e à Transação celebrada em 18 de setembro de 2026, firmado pela Emissora em 18 de setembro de 2026, e que poderá ser solicitada previamente pelos Titulares dos CRI que se habilitarem para participação na referida Assembleia nos termos da Proposta da Administração; e

(iii) Caso aprovado o item (ii) acima, a liberação da alienação fiduciária de quotas e cessão fiduciária de direitos econômicos incidentes sobre: **(a)** Altino Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.; **(b)** Crivesa Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.; **(c)** Granja Nobre Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.; **(d)** Granja Nobre Garden Empreendimento SPE Ltda.; **(e)** KM 18 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.; **(f)** PLR Spot Centro SPE Ltda.; e **(g)** Premium BV Investimento Imobiliário SPE Ltda., mediante a implementação, pela Emissora, de todos os atos à implementação da liberação das garantias, incluindo-se a assinatura dos documentos necessários à efetivação das baixas das garantias, incluindo a assinatura do respectivo termo de liberação de garantia, a ser apresentado ao Fiduciante em até 3 (três) dias úteis contados da aprovação da matéria constante deste item ("Liberação da Alienação Fiduciária de Quotas SPE");

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, 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) Os Titulares dos CRI, representando 61% (sessenta e um por cento) dos CRI em Circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovaram a alteração da Cascata de Pagamento prevista na Cláusula 4.4 do Termo de Securitização, exclusivamente no que se refere à utilização dos recursos oriundos do Acordo de Quitação aprovado pelos Titulares dos CRI na AEI 09092026, pela Emissora, para que seja realizada a Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, prevista no item "d" da referida Cláusula, antes do pagamento dos Encargos Moratórios previsto no item "b" da referida Cláusula, sendo certo que a Emissora realizará a retenção do montante necessário para pagamento das Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas, incluindo, mas não se limitando, os custos processuais e honorários

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

advocatícios aplicáveis, bem como o montante necessário para pagamento das despesas de manutenção do Patrimônio Separado para os próximos 24 (vinte e quatro) meses e uma reserva adicional de R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para o pagamento de quaisquer despesas futuras da Emissão;

(ii) Os Titulares dos CRI, representando 61% (sessenta e um por cento) dos CRI em Circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovaram a ratificação dos Compromissos Relacionados à Execução CRI3 e à Transação celebrada em 18 de setembro de 2026; e

(iii) Os Titulares dos CRI, representando 61% (sessenta e um por cento) dos CRI em Circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, considerando a aprovação do item (ii) acima, aprovaram a Liberação da Alienação Fiduciária de Quotas SPE;

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. 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.

8.3. 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.

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

8.4. 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.

8.5. O Agente Fiduciário informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI, incluindo, mas não se limitando, ao aumento do risco de crédito em razão da aprovação da liberação das garantias de alienação fiduciária de quotas e cessão fiduciária de direitos econômicos.

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, 04 de novembro de 2026.

(Restante da página deixado intencionalmente em branco.)

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 318ª Série da 1ª Emissão (IF 20I0623260) da Opea Securitizadora S.A., realizada em 04 de novembro de 2026.)

Mesa:

Fernanda Shimura Perticarari	**Marcio Lopes dos Santos Teixeira**
Presidente	*Secretário*

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Marcio Lopes dos Santos Teixeira	Nome: Jéssica Diniz Custódio
Cargo: Procurador	Cargo: Procuradora

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Tânia Regina Tritapepe	Nome: Fernanda Shimura Perticarari
Cargo: Procuradora	Cargo: Procuradora

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