

OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

**SUMÁRIO DAS DELIBERAÇÕES DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS [IMOBILIÁRIOS
DA 1; 2; 3; 4ª SÉRIE DA 334ª EMISSÃO (IF 25B1736622)
DA OPEA SECURITIZADORA S.A.
REALIZADA EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO EM
14 DE MAIO DE 2026**

1. DATA, HORA E LOCAL: no dia 14 de maio 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 24 de abril 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 89,10% (oitenta e nove inteiros e dez centésimos por cento) dos CRI em circulação, via instrução de voto a distância, tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

4. MESA: Presidente: Guilherme Vieira Tavares; Secretário(a): Mariana Cabrillano Guimaraes.

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

i) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 89,10% (oitenta e nove inteiros e dez centésimos por cento) via instrução de voto a distância, dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a concessão de anuência prévia, válida pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data da realização da Assembleia (“Prazo do Waiver”), para que a Prima Empreendimentos Inovadores S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 07.713.194/0001-11 (“Devedora”) realize a 2ª (segunda) emissão de notas comerciais escriturais, com garantias reais e fidejussória, em série única, para colocação privada, no valor de até R\$ 37.000.000,00 (trinta e sete milhões de reais) (“Notas Comerciais da 2ª Emissão” e “2ª Emissão”, respectivamente), sendo

certo que **(a)** as Notas Comerciais da 2ª Emissão serão subscritas de forma privada pela Habitasec Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 (**Habitasec**); **(b)** os direitos creditórios imobiliários oriundos das Notas Comerciais da 2ª Emissão serão vinculados a certificados de recebíveis imobiliários em série única de emissão da Habitasec (**CRI Habitasec**), os quais serão objeto de distribuição por meio de oferta pública de valores mobiliários destinada a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada e, portanto, sujeita ao rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “a”, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis (**Oferta Habitasec**); **(c)** a CJ Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 47.334.604/0001-38 (**CJ** ou **SPE**), avalista da presente Emissão, será fiadora e principal pagadora das obrigações da Devedora oriundas das Notas Comerciais da 2ª Emissão, de forma irrevogável e irretratável, nos termos do instrumento de emissão das Notas Comerciais da 2ª Emissão (**Fiança**); **(d)** os recursos líquidos oriundos da 2ª Emissão serão utilizados pela Devedora e/ou pela SPE para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes à aquisição, construção, reforma e/ou manutenção do empreendimento “Condomínio Villaggio Jardins”, desenvolvido no imóvel objeto de matrícula nº 93.157 do 3º Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas de Salvador/BA, de titularidade da SPE (**Imóvel CJ**, **Empreendimento Destinação** e **Destinação Futura**); **(e)** as obrigações da Devedora oriundas das Notas Comerciais da 2ª Emissão serão garantidas por **(e.1)** fundos de reserva e de despesas (em conjunto, os **Fundos**); **(e.2)** Fiança da SPE; **(e.3)** promessa de cessão fiduciária de recebíveis oriundos da comercialização futura de determinadas unidades do Empreendimento Destinação, conforme listadas, de titularidade da SPE (**Promessa de Cessão Fiduciária**); **(e.4)** alienação fiduciária de determinada fração ideal do Imóvel CJ representativa de unidades do Empreendimento Destinação, conforme listadas no Anexo I a este instrumento, de titularidade da SPE (**Alienação Fiduciária de Imóvel CJ**); e **(e.5)** alienação fiduciária sobre o imóvel objeto da matrícula nº 3.495 do Cartório de Registro de Imóveis de Entre Rios/BA, a ser adquirido pela Devedora (**Alienação Fiduciária de Imóvel Devedora**) e, quando em conjunto com os Fundos, a Fiança, a Promessa de Cessão Fiduciária e com a Alienação Fiduciária de Imóvel CJ, as **Garantias**). Nesse sentido, a realização e concretização das medidas retromencionadas, incluindo, sem limitação, a negociação e celebração dos documentos da Oferta Habitasec pela Devedora e pela SPE, não serão consideradas como descumprimento de qualquer obrigação da Devedora e/ou da SPE no âmbito dos Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Securitização), tampouco como Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definido no Termo de Securitização), incluindo, sem limitação, aqueles previstos na cláusula 6.1.2, itens “iv” e “xx”, do Termo de Emissão (conforme definido no Termo de Securitização) e, conseqüentemente tampouco serão considerados como eventos de Resgate Antecipado dos CRI, conforme cláusula 6.2, item “iii”, do Termo de Securitização, bem como tanto a assinatura dos documentos da Oferta Habitasec quanto a primeira integralização dos CRI Habitasec deverão ser realizadas dentro do referido Prazo do Waiver, podendo as demais integralizações dos CRI Habitasec ocorrer em datas posteriores.

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, 14 de maio de 2026

OPEA SECURITIZADORA S.A.
