

OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

**ATA 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. ORDEM DO DIA:** deliberar sobre:
 - i) 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, consequentemente 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.

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.

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, via instrução de voto a distância, que tal hipótese inexistia.

7. 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, consequentemente 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.

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 indenados e a salvos de quaisquer despesas, custos ou

danos que estes venham eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia.

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

8.6. 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) 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, pela Secretária, e por todos os presentes, conforme Lista de Presença anexa.

São Paulo, 14 de maio de 2026

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco. Segue página de assinaturas.)

(Página de assinaturas da Ata 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 14 de maio de 2026.)

Mesa:

Guilherme Vieira Tavares
Presidente

Mariana Cabrillano Guimaraes
Secretário

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Marian Cabrillano Guimaraes

Nome: Gabriela Abate

Cargo: Procuradora

Cargo: Procuradora

VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA

Agente Fiduciário

Nome: Andrey Atie

Nome: Litza Sester

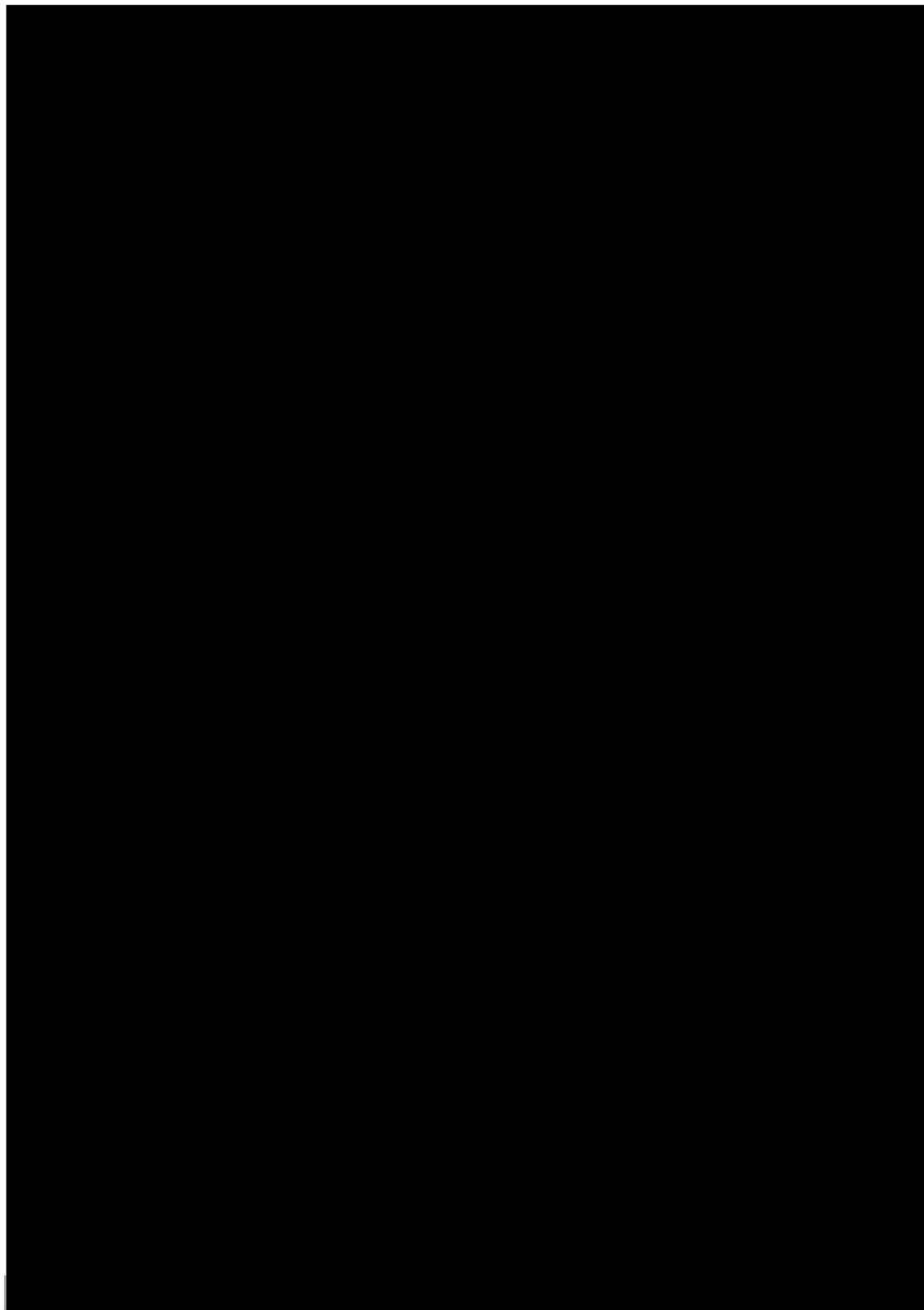
Cargo: Procurador

Cargo: Procuradora

ANEXO I

Lista de Presença do(s) Titular(es) dos CRI

Via instrução de voto a distância:

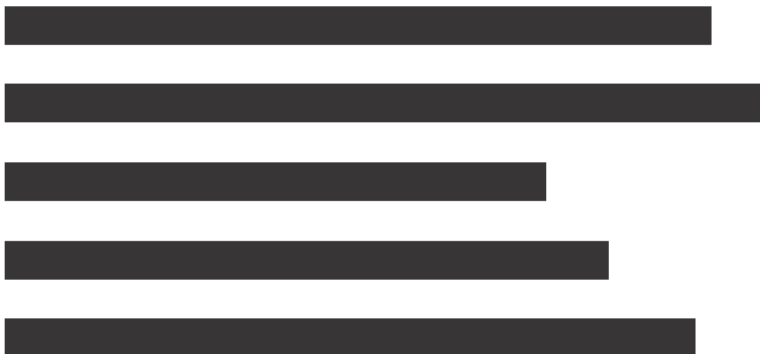


MANIFESTO DE ASSINATURAS



*** O documento pode conter assinaturas não ICP Brasil, confirmadas a partir do email atribuído ao signatário ***

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:



Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:



Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

