

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

**ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES  
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA 1ª E 2ª SÉRIE DA 325ª EMISSÃO  
(IF 24J2539958; 24K1299205)  
DA OPEA SECURITIZADORA S.A.  
REALIZADA EM 27 DE MAIO DE 2026**

**1. DATA, HORA E LOCAL:** no dia 27 de maio de 2026, às 14:10 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 e 2ª Série da 325ª 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; tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

**4. MESA:** Presidente: Jéssica Diniz Custódio; Secretário(a): João Thomas Benvenuto Libanori.

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

(i) Aprovar não declaração do vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários e, consequentemente dos CRI, tendo em vista o descumprimento da Razão de Garantia de Fluxo, nos termos da cláusula 5. do Contrato de Cessão, conforme verificado nos meses de novembro de 2025 até o mês de março de 2026, de forma que não seja caracterizado um inadimplemento de obrigação pecuniária, conforme cláusula 5.2.5 do Contrato de Cessão;

(ii) A inclusão e ajuste de nomeação às Cascatas de Pagamentos disponibilizadas nas Cláusulas 1. do Contrato de Cessão e 7.1. do Termo de Securitização, de forma que a primeira seja denominada de “*Cascata de Pagamentos Ordinária*” e a segunda, que deve ser aplicada caso as Razões de Garantia e/ou os Covenants sejam descumpridos por 3 (três) meses consecutivos seja denominada de “*Cascata de Pagamentos Pós Descumprimento*”;

(iii) Aprovar a contratação da Hauze Engenharia Ltda., CNPJ 24.785.170/0001 97 (“Agente de Medição”), às expensas do Patrimônio Separado, cujo escopo incluirá a elaboração do Relatório de Medição, conforme aprovado na assembleia realizada em 10 de fevereiro de 2026 (“AEI 10/02/2026”), nos termos da proposta de prestação de serviços disponibilizada no Anexo II da presente assembleia, mediante inclusão do referido prestador de serviço nos Documentos da Operação que se fizerem necessários;

(iv) Aprovar a liberação à Cedente do montante de R\$ 11.000,00 (onze mil reais), atualmente mantidos no Fundo de Despesas, em até 2 (dois) Dias Úteis após a realização da presente assembleia, para o Banco Itaú, agência 0393, conta 98613-8, de titularidade da Roselândia II Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., sendo certo que o Fundo de Despesas será recomposto via Cascata de Pagamentos durante o mês de maio de 2026 e, caso os recursos não sejam suficientes, seguirá o rito previsto nos Documentos da Operação frente a manutenção do descumprimento;

(v) Aprovar a alteração do item (iv) da Cascata de Pagamentos Ordinária prevista nas Cláusulas 1. do Contrato de Cessão e 7.1. do Termo de Securitização, de modo a alterar o percentual dos Créditos Imobiliários a ser direcionado ao Fundo de Reserva, de modo que a porcentagem originalmente prevista de 9% (nove por cento) dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários e 9% (nove por cento) dos recursos oriundos dos Direitos Creditórios passe a ser equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) para ambas;

(vi) A dispensa da necessidade de realização de assembleia especial de investidores para fins de Aquisição de Créditos Imobiliários após a primeira integralização dos CRI, prevista no subitem (i) da cláusula 1.11. do Contrato de Cessão, a partir da data de realização da presente assembleia, condicionado ao cumprimento cumulativo dos seguintes requisitos:

- a. a aquisição seja feita a partir dos recursos mantidos no Fundo de Reserva que excederem o Valor Mínimo do Fundo de Reserva;
- b. já tenha decorrido, no mínimo, 6 (seis) meses desde a última aquisição; e
- c. não haja descumprimentos em aberto, exceto em caso de descumprimento das Razões de Garantia.

- d. que o valor de Aquisição de Créditos Imobiliários seja equivalente ao fluxo futuro trazido a valor presente, considerando a taxa de 12% (doze por cento) ao ano.

**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 inexistente.

**7. 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) a não declaração do vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários e, consequentemente dos CRI, tendo em vista o descumprimento da Razão de Garantia de Fluxo, nos termos da cláusula 5. do Contrato de Cessão, conforme verificado nos meses de novembro de 2025 até o mês de março de 2026, de forma que não seja caracterizado um inadimplemento de obrigação pecuniária, conforme cláusula 5.2.5 do Contrato de Cessão;

(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 inclusão e ajuste de nomeação às Cascatas de Pagamentos disponibilizadas nas Cláusulas 1. do Contrato de Cessão e 7.1. do Termo de Securitização, de forma que a primeira seja denominada de “*Cascata de Pagamentos Ordinária*” e a segunda, que deve ser aplicada caso as Razões de Garantia e/ou os Covenants sejam descumpridos por 3 (três) meses consecutivos seja denominada de “*Cascata de Pagamentos Pós Descumprimento*”;

(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) a contratação da Hauze Engenharia Ltda., CNPJ 24.785.170/0001 97 (“Agente de Medição”), às expensas do Patrimônio Separado, cujo escopo incluirá a elaboração do Relatório de Medição, conforme aprovado na assembleia realizada em 10 de fevereiro de 2026 (“AEI 10/02/2026”), nos termos da proposta de prestação de serviços disponibilizada no Anexo II da presente assembleia, mediante inclusão do referido prestador de serviço nos Documentos da Operação que se fizerem necessários;



(iv) 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 liberação à Cedente do montante de R\$ 11.000,00 (onze mil reais), atualmente mantidos no Fundo de Despesas, em até 2 (dois) Dias Úteis após a realização da presente assembleia, para o Banco Itaú, agência 0393, conta 98613-8, de titularidade da Roselândia II Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., sendo certo que o Fundo de Despesas será recomposto via Cascata de Pagamentos durante o mês de maio de 2026 e, caso os recursos não sejam suficientes, seguirá o rito previsto nos Documentos da Operação frente a manutenção do descumprimento;

(v) 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 alteração do item (iv) da Cascata de Pagamentos Ordinária prevista nas Cláusulas 1. do Contrato de Cessão e 7.1. do Termo de Securitização, de modo a alterar o percentual dos Créditos Imobiliários a ser direcionado ao Fundo de Reserva, de modo que a porcentagem originalmente prevista de 9% (nove por cento) dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários e 9% (nove por cento) dos recursos oriundos dos Direitos Creditórios passe a ser equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) para ambas;

(vi) 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 dispensa da necessidade de realização de assembleia especial de investidores para fins de Aquisição de Créditos Imobiliários após a primeira integralização dos CRI, prevista no subitem (i) da cláusula 1.11. do Contrato de Cessão, a partir da data de realização da presente assembleia, condicionado ao cumprimento cumulativo dos seguintes requisitos:

- a. a aquisição seja feita a partir dos recursos mantidos no Fundo de Reserva que excederem o Valor Mínimo do Fundo de Reserva;
- b. já tenha decorrido, no mínimo, 6 (seis) meses desde a última aquisição; e
- c. não haja descumprimentos em aberto, exceto em caso de descumprimento das Razões de Garantia.
- d. que o valor de Aquisição de Créditos Imobiliários seja equivalente ao fluxo futuro trazido a valor presente, considerando a taxa de 12% (doze por cento) ao ano.

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 Agente Fiduciário informa ao(s) Titular(es) dos CRI que as deliberações da presente assembleia podem ensejar riscos mensuráveis e não mensuráveis aos CRI, incluindo, mas não se limitando, ao eventual aumento na exposição dos investidores ao risco de crédito dos CRI em razão das alterações promovidas pela presente 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 indenidos 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.

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, 27 de maio de 2026.

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Série da 325ª Emissão (IF 24J2539958; 24K1299205) da Opea Securitizadora S.A., realizada em 27 de maio de 2026.)

**Mesa:**

\_\_\_\_\_  
**Jéssica Diniz Custódio**  
*Presidente*

\_\_\_\_\_  
**João Thomas Benvenuto Libanori**  
*Secretário*

\_\_\_\_\_  
**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

Nome: Jéssica Diniz Custódio

Nome: Gabriela Abate de Paula e Silva

Cargo: procuradora

Cargo: procuradora

\_\_\_\_\_  
**VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA**

*Agente Fiduciário*

Nome: Andrey Atie

Nome: Litza Sester

Cargo: procurador

Cargo: procuradora