

OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

NIRE 35.300.157.648

*na qualidade de sucessora legal por incorporação de acervo cindido da*

*True Securitizadora S.A., CNPJ nº 12.130.744/0001-00*

**ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES  
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA 1ª SÉRIE DA 205ª EMISSÃO (IF 23H1607023)  
DA TRUE SECURITIZADORA S.A.  
REALIZADA EM 11 DE JUNHO DE 2026**

**1. DATA, HORA E LOCAL:** no dia 11 de junho de 2026, às 09:00 horas, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM nº 60"), coordenada pela **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, 555, Torre C (parte), Vila Madalena, CEP 05.433-001 ("Opea" ou "Securitizadora"), na qualidade de sucessora legal por incorporação do acervo cindido da **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 ("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 a presença dos titular(es) de 100% (cem por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 205ª (ducentésima quinta) Emissão da Emissora ("Titulares dos CRI", "CRI" e "Emissão", respectivamente), emitidos por meio do *"Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 205ª Emissão da True Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Diadema LM Desenvolvimento Logístico Ltda."*, celebrado em 21 de agosto de 2023, conforme aditado ("Termo de Securitização"), conforme disposto no parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM nº 60.

**3. PRESENÇA:** presentes os representantes (i) do(s) Titular(es) dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI (conforme abaixo definido) em circulação; (ii) da **VÓRTX DISTRIBUIÇÃO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na

cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, conj. 41, sala 2, CEP 05.425-020, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário”); (iii) da Opea; (iv) da **DIADEMA LM DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob nº 49.641.457/0001-74, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Padre Garcia Velho, 73, 1º Andar, conj. 12, Pinheiros, CEP 05.421-030 (“Diadema LM” ou “Devedora”); e (v) da **MTSNI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 49.960.282/0001-68, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Padre Garcia Velho, 73, 1º Andar, conj. 12, Pinheiros, CEP 05.421-030 (“MTSNI” ou “Garantidora”), conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

4. **MESA:** Presidente: Litza Flores Sester e Secretário: Thatiane Azenha Machado.

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

(i) Aprovar os termos e condições da alienação fiduciária de 1.300.000 (um milhão e trezentas mil) cotas de emissão do **ZAGROS RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob nº 26.614.291/0001-00 (“GGRC11”) detidas pela Garantidora, em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definido no Termo de Securitização), por meio da celebração de *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia e Outras Avenças”*, a ser celebrado entre a Garantidora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária (“Alienação Fiduciária de Cotas” e “Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas”, respectivamente), conforme minuta apresentada ao investidor nesta data e que segue como Anexo II à presente ata, cuja constituição foi previamente aprovada no âmbito da *“Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 205ª Emissão (IF 23H1607023) da True Securitizadora S.A.”*, realizada em 28 de maio de 2026 (“AECRI 28/05”); e

(ii) Tendo em vista os termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciárias de Cotas que preveem mecanismo de amortização antecipada das Notas Comerciais (e, conseqüentemente, dos CRI), bem como a amortização antecipada do saldo devedor dos CRI no montante total de R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), devidamente realizada em 03 de junho de 2026, conforme aprovadas no âmbito da AECRI 28/05, aprovar a alteração dos Juros Remuneratórios dos CRI e das Notas Comerciais (conforme definidos no Termo de Securitização), os quais, a partir de 11 de junho de 2026, passarão a ser de 0,01% (um centésimo por cento) ao ano, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma

exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por dias úteis decorridos, a cada Período de Capitalização (conforme definido no Termo de Securitização).

**6. INSTALAÇÃO:** o Agente Fiduciário e a Securitizadora 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, o Agente Fiduciário questionou a Securitizadora e 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, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução CVM 94/2022 - Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no artigo 32 da Resolução CVM nº 60, no artigo 115, § 1º, da Lei nº 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado por todos os presentes que tais hipóteses inexistem.

**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) os termos e condições da Alienação Fiduciária de Cotas, conforme minuta apresentada aos investidores nesta data, a qual segue como Anexo II à presente ata; e

(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 alteração dos Juros Remuneratórios dos CRI e das Notas Comerciais (conforme definidos no Termo de Securitização), os quais, a partir de 11 de junho de 2026, passarão a ser de 0,01% (um centésimo por cento) ao ano, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por dias úteis decorridos, a cada Período de Capitalização (conforme definido no Termo de Securitização).

Em consequência das deliberações acima, ficam o Agente Fiduciário e a Securitizadora, autorizados a formalizar a alteração dos Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Securitização), às expensas da Devedora, bem como

de todo e qualquer instrumento público ou particular, para que tais pontos estejam refletidos e vinculados à Emissão dos CRI.

## **8. DISPOSIÇÕES FINAIS:**

**8.1.** O Agente Fiduciário e a Securitizadora 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 e a Securitizadora informam que o(s) Titular(es) dos CRI são integralmente responsáveis pela validade e efeitos dos atos realizados e das decisões tomadas por eles no âmbito desta assembleia, razão pela qual reitera que não são responsáveis por quaisquer despesas, custos ou danos que venham eventualmente incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia, desde que em estrita observação às decisões tomadas pela comunhão do(s) Titular(es) dos CRI. Assim, reforçam que o(s) Titular(es) dos CRI são responsáveis integralmente por quaisquer despesas, custos ou danos que o Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora, sem culpa ou dolo, venham a incorrer em razão desse processo decisório. O Agente Fiduciário e a Securitizadora permanecem responsáveis pelo cumprimento de todas as obrigações atribuídas a eles nos documentos da operação e na legislação aplicável.

**8.4.** O Agente Fiduciário informa aos Titulares do CRI que as deliberações desta assembleia podem apresentar riscos mensuráveis e não mensuráveis aos CRI, incluindo, mas não se limitando, ao possível risco de que tais garantias poderão não ser suficientes para quitar as obrigações junto ao Titular dos CRI em caso de vencimento antecipado da Emissão.

**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 no Termo de Securitização.

**8.7.** A Securitizadora informa que a presente assembleia atende todos os requisitos e orientações de procedimentos necessários à sua realização, conforme previsto na Resolução CVM nº 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 2.220-2/2001, 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.

**8.7.** Por fim, os presentes autorizam a divulgação no website da Securitizadora 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, 11 de junho 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 1ª Série da 205ª Emissão (IF 23H1607023) da True Securitizadora S.A., realizada em 11 de junho de 2026.)

**Mesa:**

**Litza Flores Sester**

Presidente

**Thatiane Azenha Machado**

Secretário(a)

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

Nome: Thiago Storoli Lucas

Cargo: Procurador

Nome: Thatiane Azenha Machado

Cargo: Procuradora

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

*Agente Fiduciário*

Nome: Litza Flores Sester

Cargo: Procuradora

Nome: Gabriel Takashi Maeda

Cargo: Procurador

