

OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

**ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 304ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO (IF 20J0894746)
DA OPEA SECURITIZADORA S.A.
REALIZADA EM 15 DE JUNHO DE 2026**

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** no dia 15 de junho de 2026, às 10:00 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”), 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 304ª Série da 1ª 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:** Mariana Cabrillano Guimaraes; **Secretário:** Rafael Toni.
- 5. ORDEM DO DIA:** deliberar sobre:
 - (i) A dispensa do pagamento do prêmio de Pagamento Antecipado Facultativo previsto na Cláusula 6.8 do Termo de Securitização e no item 1.3.1 do Anexo 2.2.(ii) do Compromisso de Venda e Compra, para fins de Pagamento Antecipado Facultativo parcial, pelo Devedor, dos Créditos Imobiliários, referente ao saldo acumulado de atualização monetária e juros remuneratórios, no valor de R\$ 14.000.000,00 (quatorze milhões de reais), previsto para ocorrer no dia 17 de junho de 2026, com a consequente amortização extraordinária parcial dos CRI, ficando ratificado que o prazo de 35 (trinta e cinco) meses previsto na Cláusula 6.8 do Termo de Securitização já se encontra cumprido; e

(ii) A alteração da Cláusula 6.5.4 do Termo de Securitização, de forma que o limite de LTV de 60% (sessenta por cento) permaneça aplicável na Primeira Verificação do LTV e nas verificações realizadas ao longo dos 6 (seis) anos subsequentes, passando o limite de LTV de 50% (cinquenta por cento) a ser aplicável apenas a partir da 8ª (oitava) Data de Verificação do LTV, passando a vigorar, caso aprovada a presente matéria, com a seguinte nova redação:

“6.5.4. Caso, (i) na Primeira Verificação do LTV ou em quaisquer Datas de Verificação do LTV nos 6 (seis) anos seguintes à Primeira Verificação do LTV; o LTV seja superior a 60% (sessenta por cento), ou (ii) em quaisquer Datas de Verificação do LTV a partir da 8ª (oitava) Data de Verificação do LTV; o LTV seja superior a 50% (cinquenta por cento) (“LTV Máximo”), o Devedor deverá realizar, no prazo de até 15 (quinze) dias úteis contado da data de recebimento de notificação da Securitizadora neste sentido, a amortização extraordinária dos Créditos Imobiliários, no montante necessário para fins de observância do LTV, não incidindo, nesta hipótese, qualquer prêmio.”

(iii) A dispensa do prazo mínimo de antecedência de 30 (trinta) dias para envio da notificação de intenção de realizar o Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários, previsto na Cláusula 6.8 do Termo de Securitização, exclusivamente para fins da realização do respectivo Pagamento Antecipado Facultativo parcial dos Créditos Imobiliários descrito no item (i) da Ordem do Dia, com a consequente amortização extraordinária parcial dos CRI.

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, o Agente Fiduciário questionou a Emissora 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 60/2021, ao 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, aprovaram a dispensa do pagamento do prêmio de Pagamento Antecipado Facultativo previsto na Cláusula 6.8 do Termo de Securitização e no item 1.3.1 do Anexo 2.2.(ii) do Compromisso de Venda e Compra, para fins de Pagamento Antecipado Facultativo parcial,

pelo Devedor, dos Créditos Imobiliários, referente ao saldo acumulado de atualização monetária e juros remuneratórios, no valor de R\$ 14.000.000,00 (quatorze milhões de reais), previsto para ocorrer no dia 17 de junho de 2026, com a consequente amortização extraordinária parcial dos CRI, ficando ratificado que o prazo de 35 (trinta e cinco) meses previsto na Cláusula 6.8 do Termo de Securitização já se encontra cumprido;

(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, aprovaram a alteração da Cláusula 6.5.4 do Termo de Securitização, de forma que o limite de LTV de 60% (sessenta por cento) permaneça aplicável na Primeira Verificação do LTV e nas verificações realizadas ao longo dos 6 (seis) anos subsequentes, passando o limite de LTV de 50% (cinquenta por cento) a ser aplicável apenas a partir da 8ª (oitava) Data de Verificação do LTV, passando a vigorar, caso aprovada a presente matéria, conforme disposto no item (ii) da Ordem do Dia;

(iii) A dispensa do prazo mínimo de antecedência de 30 (trinta) dias para envio da notificação de intenção de realizar o Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários, previsto na Cláusula 6.8 do Termo de Securitização, exclusivamente para fins da realização do respectivo Pagamento Antecipado Facultativo parcial dos Créditos Imobiliários descrito no item (i) da Ordem do Dia, com a consequente amortização extraordinária parcial dos CRI; e

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 e a Emissora 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 Emissora, sem culpa ou dolo, venham a incorrer em razão desse processo decisório. O Agente Fiduciário e a Emissora permanecem responsáveis pelo cumprimento de todas as obrigações atribuídas a eles nos Documentos da Operação e na legislação aplicável.

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 2.220-2/2001, 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.

8.8. 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, 15 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 Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 304ª Série da 1ª Emissão (IF 20J0894746) da Opea Securitizadora S.A., realizada em 15 de junho de 2026.)

Mesa:

Mariana Cabrillano Guimaraes
Presidente

Rafael Toni
Secretário

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Mariana Cabrillano Guimaraes
Cargo: Procuradora

Nome: Marcio Lopes dos Santos Teixeira
Cargo: Procurador

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A

Agente Fiduciário

Nome: Rafael Toni

Nome: Andrey Atie Abdallah Hallak Gabriel

Cargo: Procurador

Cargo: Procurador

