

OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

**ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA SÉRIE ÚNICA DA 276ª EMISSÃO (IF 24H2277797)
DA OPEA SECURITIZADORA S.A.
REALIZADA EM 12 DE JUNHO DE 2026**

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** no dia 12 de junho 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:** disponibilizada na página que contém as informações do patrimônio separado na rede mundial de computadores em 02 de junho 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**”); e **(iii)** do(s) Titular(es) dos CRI representando 21,19% (vinte e um inteiros e dezenove centésimos por cento) dos CRI em circulação, tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.
- 4. MESA:** Presidente: Fernanda Shimura Perticarari; Secretário(a): Mariana Cabrillano Guimarães.
- 5. ORDEM DO DIA:** deliberar sobre:
 - (i)** A declaração do vencimento antecipado das Notas e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 10.2 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 12.1, item (iii) da seção *Obrigações da Operação*, do Termo de Emissão, caracterizado pela descumprimento de Covenant estabelecido na Cláusula 8.1, item (xiii) do Termo de Emissão, em virtude do atraso acumulado com relação ao Cronograma de Obra, que está acima do limite de 5% (cinco inteiros por cento), conforme apurado no último relatório do Agente de Medição disponibilizado;
 - (ii)** A declaração do vencimento antecipado das Notas e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 10.2 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 12.1, item (xviii) da seção *Garantias*, do Termo de Emissão, caracterizado pela ausência de repasse, à

Emissora, de valores decorrentes do recebimento de Direitos Creditórios fora da Conta Arrecadadora, conforme exigido na Cláusula 6.6.2 do Termo de Emissão e Cláusula 8.6.2 do Termo de Securitização;

(iii) A declaração do vencimento antecipado das Notas e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 10.2 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 12.1, item (i) da seção *Obrigações da Operação*, do Termo de Emissão, caracterizado pelo descumprimento de obrigação pecuniária, em virtude da ausência de aporte de recursos para fazer frente a recomposição do Fundo de Liquidez, nos termos da Cláusula 4.8.3 e 4.8.4 do Termo de Securitização;

(iv) A declaração do vencimento antecipado das Notas e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 10.2 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 12.1, item (xiv) da seção *Destinação de Recursos*, do Termo de Emissão, caracterizado pelo descumprimento, pela Devedora, de suas obrigações relacionadas à destinação de recursos da Operação, em virtude da ausência de envio da comprovação da alocação do total recursos líquidos da Emissão, para o mês de janeiro de 2026, conforme disposto no anexo “Destinação de Recursos”, do Termo de Emissão;

(v) A declaração do vencimento antecipado das Notas e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 10.2 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 12.1, item (ii) da seção *Obrigações da Operação*, do Termo de Emissão, caracterizado pelo descumprimento de obrigação não pecuniária, em virtude da ausência de envio das demonstrações financeiras consolidadas da Devedora e dos Garantidores, até o 90º (nonagésimo) dia após o encerramento de cada exercício anual, nos termos da Cláusula 16.1, item (i), subitens (a) e (b) do Termo de Emissão, referente ao exercício social encerrado em 2025;

(vi) A declaração do vencimento antecipado das Notas e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 10.2 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 12.1, item (xxi) da seção *Garantias*, do Termo de Emissão, caracterizado pela ausência de envio, pela Devedora à Emissora, do Relatório de Monitoramento dos meses de fevereiro, março e abril de 2026, nos termos da Cláusula 9.3 do Termo de Emissão que, por sua vez, impedem a Emissora de fazer a verificação mensal da Razão de Garantia, nos termos da Cláusula 7.1.1 do Termo de Emissão, bem como do controle do Valor de Venda das Unidades, conforme Cláusula 8.1, item (xii) do Termo de Emissão;

(vii) Caso aprovadas as matérias constantes dos itens (i) a (vi) da Ordem do Dia, com o consequente vencimento antecipado das Notas, a contratação do Cascione, Pulino & Boulos – Sociedade de Advogados, inscrito no CNPJ sob o nº 10.844.817/0001-08

("Assessor Legal"), para assessorar a Emissora nos procedimentos judiciais e extrajudiciais a serem tomados contra a Devedora, em virtude do vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos da proposta de honorários constante no Anexo III da Proposta da Administração, disponibilizada pela Emissora no website da CVM e no website da Emissora (www.opea.com.br) na mesma data de publicação do Edital de Convocação, sendo certo que o pagamento dos honorários do Assessor Legal deverá ser realizado com recursos disponíveis no Patrimônio Separado; e

(viii) Caso aprovadas as matérias constantes dos itens (i) a (vii) da Ordem do Dia, a autorização para o início do procedimento de excussão e adjudicação das garantias de AFI, AFP e Aval, em virtude do vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos da Cláusula 8.2.7 do Termo de Securitização, bem como a tomada de todas as demais medidas, judiciais e extrajudiciais, para recuperação do crédito e proteção dos interesses dos Titulares de 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 21,19% (vinte e um inteiros e dezenove centésimos por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a declaração do vencimento antecipado das Notas e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 10.2 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 12.1, item (iii) da seção *Obrigações da Operação*, do Termo de Emissão, caracterizado pela descumprimento de Covenant estabelecido na Cláusula 8.1, item (xiii) do Termo de Emissão, em virtude do atraso acumulado com relação ao Cronograma de Obra, que está acima do limite de 5% (cinco inteiros por cento), conforme apurado no último relatório do Agente de Medição disponibilizado;

(ii) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 21,19% (vinte e um inteiros e dezenove centésimos por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a declaração do vencimento antecipado das Notas e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 10.2 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 12.1, item (xviii) da seção *Garantias*, do Termo de Emissão, caracterizado pela ausência de repasse, à Emissora, de valores decorrentes do recebimento de Direitos Creditórios fora da Conta Arrecadadora, conforme exigido na Cláusula 6.6.2 do Termo de Emissão e Cláusula 8.6.2 do Termo de Securitização;

(iii) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 21,19% (vinte e um inteiros e dezenove centésimos por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a declaração do vencimento antecipado das Notas e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 10.2 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 12.1, item (i) da seção *Obrigações da Operação*, do Termo de Emissão, caracterizado pelo descumprimento de obrigação pecuniária, em virtude da ausência de aporte de recursos para fazer frente a recomposição do Fundo de Liquidez, nos termos da Cláusula 4.8.3 e 4.8.4 do Termo de Securitização;

(iv) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 21,19% (vinte e um inteiros e dezenove centésimos por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a declaração do vencimento antecipado das Notas e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 10.2 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 12.1, item (xiv) da seção *Destinação de Recursos*, do Termo de Emissão, caracterizado pelo descumprimento, pela Devedora, de suas obrigações relacionadas à destinação de recursos da Operação, em virtude da ausência de envio da comprovação da alocação do total recursos líquidos da Emissão, para o mês de janeiro de 2026, conforme disposto no anexo “Destinação de Recursos”, do Termo de Emissão;

(v) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 21,19% (vinte e um inteiros e dezenove centésimos por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a declaração do vencimento antecipado das Notas e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 10.2 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 12.1, item (ii) da seção *Obrigações da Operação*, do Termo de Emissão, caracterizado pelo descumprimento de obrigação não pecuniária, em virtude da ausência de envio das demonstrações financeiras consolidadas da Devedora e dos Garantidores, até o 90º (nonagésimo) dia após o encerramento de cada exercício anual, nos termos da Cláusula 16.1, item (i), subitens (a) e (b) do Termo de Emissão, referente ao exercício social encerrado em 2025;

(vi) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 21,19% (vinte e um inteiros e dezenove centésimos por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a declaração do vencimento antecipado das Notas e, conseqüentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 10.2 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 12.1, item (xxi) da seção *Garantias*, do Termo de Emissão, caracterizado pela ausência de envio, pela Devedora à Emissora, do Relatório de Monitoramento dos meses de fevereiro, março e abril de 2026, nos termos da Cláusula 9.3 do Termo de Emissão que, por sua vez, impedem a Emissora de fazer a verificação mensal da Razão de Garantia, nos termos da Cláusula 7.1.1 do Termo de Emissão, bem como do controle do Valor de Venda das Unidades, conforme Cláusula 8.1, item (xii) do Termo de Emissão;

(vii) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 21,19% (vinte e um inteiros e dezenove centésimos por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a contratação do Assessor Legal, para assessorar a Emissora nos procedimentos judiciais e extrajudiciais a serem tomados contra a Devedora, em virtude do vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos da proposta de honorários constante no Anexo III da Proposta da Administração, disponibilizada pela Emissora no website da CVM e no website da Emissora (www.opea.com.br) na mesma data de publicação do Edital de Convocação, sendo certo que o pagamento dos honorários do Assessor Legal deverá ser realizado com recursos disponíveis no Patrimônio Separado; e

(viii) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 21,19% (vinte e um inteiros e dezenove centésimos por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a autorização para o início do procedimento de excussão e adjudicação das garantias de AFI, AFP e Aval, em virtude do vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos da Cláusula 8.2.7 do Termo de Securitização, bem como a tomada de todas as demais medidas, judiciais e extrajudiciais, para recuperação do crédito e proteção dos interesses dos Titulares de CRI.

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. O Agente Fiduciário informa, aos Titulares dos CRI, que as deliberações desta Assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis, no presente momento, aos CRI, incluindo, mas não se limitando, o eventual aumento do risco de crédito em razão da: (i) consecução inexitosa de eventual procedimento de recuperação do crédito; (ii) eventual incapacidade de recuperação das despesas e custos antecipados em razão do processo de excussão das garantias; e (iii) incapacidade financeira da Devedora e dos Garantidores.

8.3. 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.

8.4. 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.

8.5. 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, 12 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(s) 1ª Série(s) da 276ª Emissão (IF 24H2277797) da Opea Securitizadora S.A., realizada em 12 de junho de 2026.)

Mesa:

Fernanda Shimura Perticarari
Presidente

Mariana Cabrillano Guimarães
Secretário(a)

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Mariana Cabrillano Guimarães
Cargo: Procuradora

Nome: Marcio Teixeira
Cargo: Procurador

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

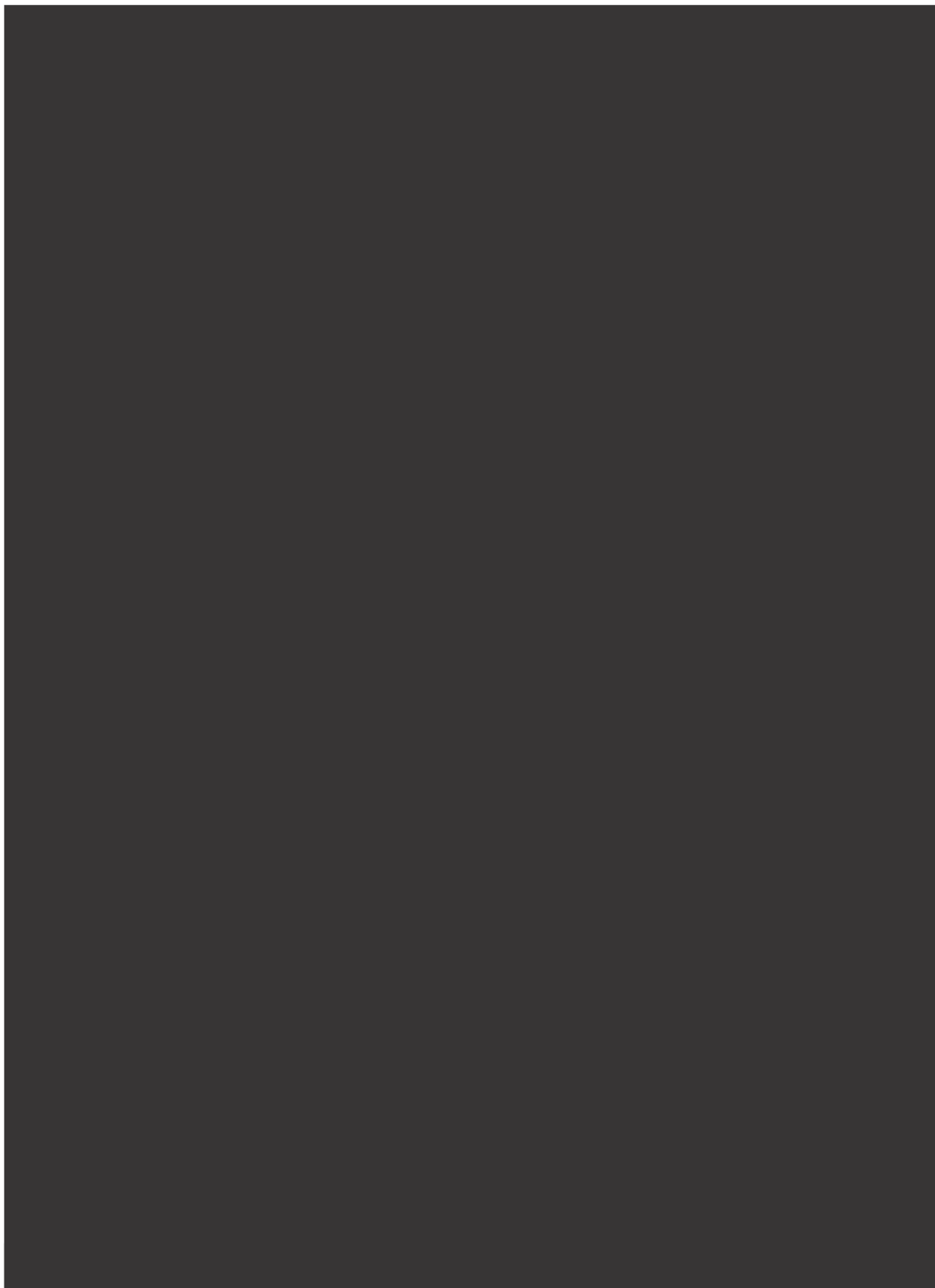
Agente Fiduciário

Nome: Fernanda Shimura Perticarari
Cargo: Procuradora

Nome: Rafael Toni
Cargo: Procurador

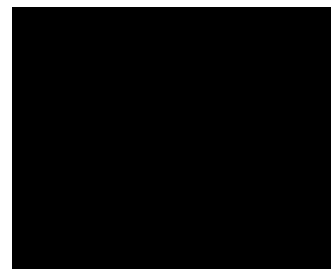
ANEXO I

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



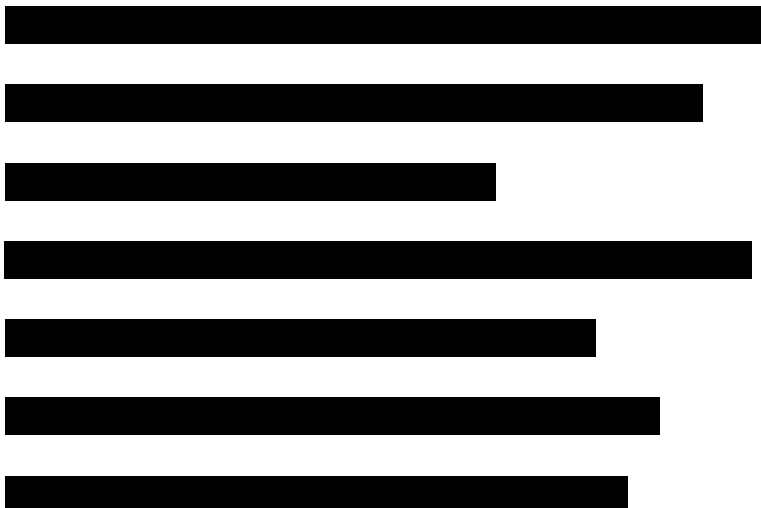


MANIFESTO DE ASSINATURAS



*** 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:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>