

OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

**ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 1ª SÉRIE DA 291ª EMISSÃO (IF 24D0007010)
DA OPEA SECURITIZADORA S.A.
REALIZADA EM 26 DE JUNHO DE 2026**

1. DATA, HORA E LOCAL: no dia 26 de junho de 2026 às 09:00horas, 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 Série da 291ª 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 Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, 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: Jessica Diniz Custodio; Secretário(a): Guilherme Nogueira Por

5. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

(i) A dispensa de atendimento, afastando-se, assim, os efeitos do vencimento antecipado das Notas Comerciais, previsto na Cláusula 5.1.2, item (p) da Escritura de Emissão, e, consequentemente, o resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 9.2 do Termo de Securitização, item (p), por não observância do Índice de Cobertura Mínimo, no período compreendido entre março e maio de 2026 (inclusive), com a prorrogação do prazo para atendimento do referido índice até novembro de 2026 (inclusive);

(ii) A alteração da Cascata de Pagamentos prevista nos Documentos da Operação, de modo a permitir a liberação, em favor da Devedora, de montante correspondente a 25%

(vinte e cinco por cento) do excedente dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, em caráter temporário e exclusivamente até o mês de novembro de 2026 (inclusive). Encerrado referido período, a partir de dezembro de 2026, a Cascata de Pagamentos retornará automaticamente à sua redação e condições originalmente previstas nos Documentos da Operação. Em razão da aprovação da presente matéria, a Cláusula 10.3 do Termo de Securitização passará a vigorar com a seguinte redação:

“10.3 (....)

a) despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas por insuficiência do Fundo de Despesas;

b) recomposição do Fundo de Despesas;

c) recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário;

d) pagamento dos Encargos Moratórios eventualmente incorridos ao pagamento dos CRI;

e) pagamento das parcelas de Remuneração e Amortização Programada dos CRI vencidas e não pagas;

f) pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente vincenda;

(g) realização da Amortização Programada dos CRI vincenda, se for o caso;

(h) liberação de 25% do excedente dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente em favor da Devedora, se for o caso;

(i) realização de Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, se for o caso;

(j) realização de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, se for o caso;

k) liberação do excedente dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente em favor das Fiduciárias, se for o caso, após a destinação destes aos eventos previstos nos itens “a” até “j” acima (“Excedente dos Direitos Creditórios Cedidos”).”

(iii) A ratificação da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI realizada pela Emissora em 15 de maio de 2026, no valor de R\$ 2.483.835,32 (dois milhões, quatrocentos e oitenta e três mil, oitocentos e trinta e cinco reais e trinta e dois centavos), nos termos da cláusula 8.1 do Termo de Securitização em razão do desenquadramento do Índice de Cobertura Mínimo em relação aos meses de março, abril e maio de 2025, apurado pela Emissora Data de Verificação de maio de 2025, bem como em razão do envio intempestivo do Relatório de Medição, referente aos meses de março e abril de 2026; e

(iv) A alteração do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, para que passe a corresponder ao montante equivalente às obrigações de remuneração e amortização dos CRI devidas na Data de Pagamento subsequente.

(v) Caso aprovado o item (iv) da Ordem do dia, aprovar a utilização do valor excedente para amortização extraordinária dos CRI, no dia 15 de julho de 2026, sendo certo que o evento devesse ocorrer através da B3 S.A.

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 inexistia.

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 dispensa de atendimento, afastando-se, assim, os efeitos do vencimento antecipado das Notas Comerciais, previsto na Cláusula 5.1.2, item (p) da Escritura de Emissão, e, conseqüentemente, o resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 9.2 do Termo de Securitização, item (p), por não observância do Índice de Cobertura Mínimo, no período compreendido entre março e maio de 2026 (inclusive), com a prorrogação do prazo para atendimento do referido índice até novembro de 2026 (inclusive);

(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 da Cascata de Pagamentos prevista nos Documentos da Operação, de modo a permitir a liberação, em favor da Devedora, de montante correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do excedente dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, em caráter temporário e exclusivamente até o mês de novembro de 2026 (inclusive). Encerrado referido período, a partir de dezembro de 2026, a Cascata de Pagamentos retornará automaticamente à sua redação e condições originalmente previstas nos Documentos da Operação. Em razão da aprovação da presente matéria, a Cláusula 10.3 do Termo de Securitização passará a vigorar com a seguinte redação:

“10.3 (....)

a) despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas por insuficiência do Fundo de Despesas;

b) recomposição do Fundo de Despesas;

c) recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário;

d) pagamento dos Encargos Moratórios eventualmente incorridos ao pagamento dos CRI;

e) pagamento das parcelas de Remuneração e Amortização Programada dos CRI vencidas e não pagas;

f) pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente vincenda;

(g) realização da Amortização Programada dos CRI vincenda, se for o caso;

(h) liberação de 25% do excedente dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente em favor da Devedora, se for o caso;

(i) realização de Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, se for o caso;

(j) realização de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, se for o caso:

k) liberação do excedente dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente em favor das Fiduciárias, se for o caso, após a destinação destes aos eventos previstos nos itens “a” até “j” acima (“Excedente dos Direitos Creditórios Cedidos”).”

(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 ratificação da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI realizada pela Emissora em 15 de maio de 2026, no valor de R\$ 2.483.835,32 (dois milhões, quatrocentos e oitenta e três mil, oitocentos e trinta e cinco reais e trinta e dois centavos), nos termos da cláusula 8.1 do Termo de Securitização em razão do desenquadramento do Índice de Cobertura Mínimo em relação aos meses de março, abril e maio de 2025, apurado pela Emissora Data de Verificação de maio de 2025, bem como em razão do envio intempestivo do Relatório de Medição, referente aos meses de março e abril de 2026.

(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 alteração do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, para que passe a corresponder ao montante equivalente às obrigações de remuneração e amortização dos CRI devidas na Data de Pagamento subsequente.

(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), utilização do valor excedente para amortização extraordinária dos CRI, no dia 15 de julho de 2026

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 2.200-2/2001, 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, pelo Secretário, e por todos os presentes, conforme Lista de Presença anexa.

São Paulo, 26 de junho de 2026

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 291ª Emissão (IF 24D0007010) da Opea Securitizadora S.A., realizada em 26 de junho de 2026.)

Mesa:

Jessica Diniz Custódio
Presidente

Guilherme Nogueira Coutinho
Secretário

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Jessica Diniz Custódio

Nome: Mariana Cabrillano Guimaraes

Cargo: Procuradora

Cargo: Procuradora

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

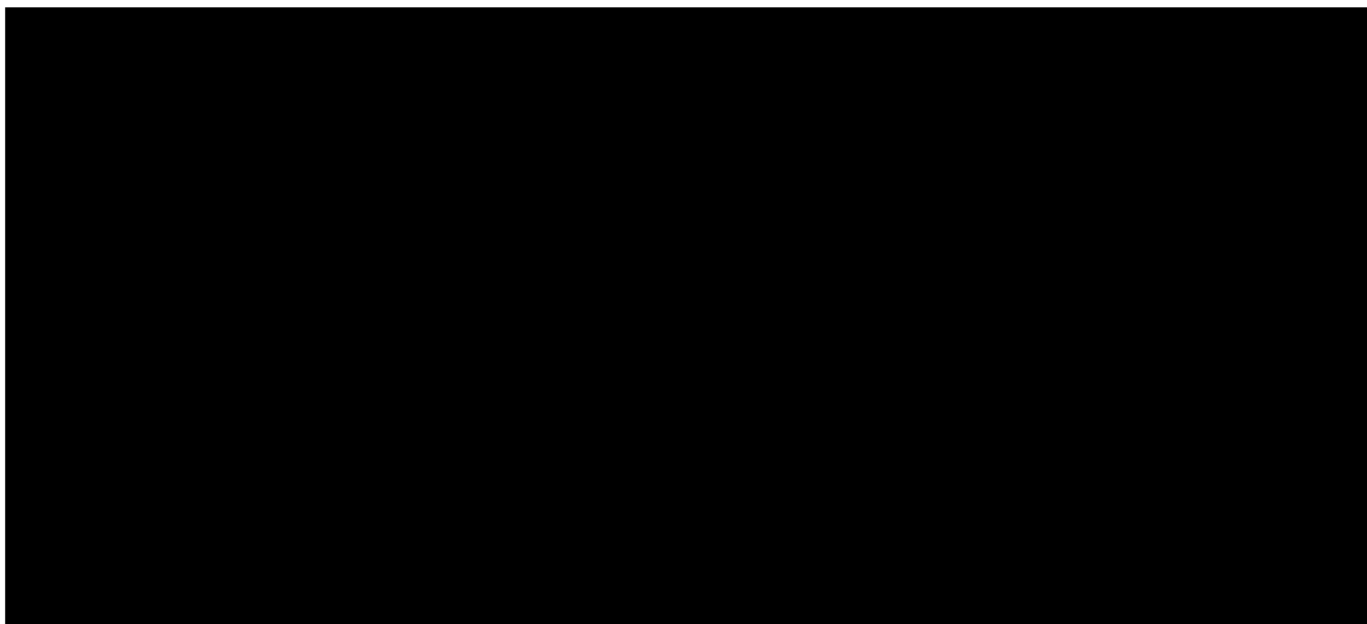
Agente Fiduciário

Nome: Thiago Arruda de Souza

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:

