

OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

**ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 522ª EMISSÃO (IF 25J2521877 E 25J2522880)
DA OPEA SECURITIZADORA S.A.
REALIZADA EM 10 JUNHO DE 2026**

1. DATA, HORA E LOCAL: no dia 10 de junho de 2026 às 9 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” ou “Securitizadora”), 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 das 1ª e 2ª Série da 522ª 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: Thatiane Azenha Machado; Secretário(a): Francisco Dergham Ajaj

5. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

(i) Ratificar a quitação integral da 1ª Série dos CRIs na data de 10 de abril de 2026, conforme disposto no Anexo I do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização, pelo valor total de R\$ 11.500.000,00 (onze milhões e quinhentos mil reais), sendo R\$ 339.307,30 (trezentos e trinta e nove mil, trezentos e sete reais e trinta centavos) referentes a juros, dos quais R\$ 263.024,80 foram lançados como juros na B3 e R\$ 76.282,49 foram lançados por meio de evento genérico na B3, e R\$ 11.160.692,70 (onze milhões, cento e sessenta mil, seiscentos e noventa e dois reais e setenta centavos) referentes à amortização,

dispensada a observância da Cláusula 3.1, item (h), e da Cláusula 5.1 do Termo de Securitização, considerando o período de 180 (cento e oitenta) dias.

(ii) A liberação da garantia de cessão fiduciária que recai sobre a totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, objeto do *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis Imobiliários e Outras Avenças*, celebrado em 8 de outubro de 2025 (“CF SCP”), em garantia do cumprimento das obrigações assumidas pela BALASSIANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (CNPJ nº 30.466.148/0001-87) (“Devedora”) no âmbito da Nota Comercial (por meio do qual a Devedora cedeu fiduciariamente à Fiduciária o domínio resolúvel e a posse indireta das participações societárias e dos direitos creditórios presentes e futuros oriundos do Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação Jaguaripe 241 Empreendimentos Imobiliários SCP e do Acordo de Sócios da Jaguaripe 241 Empreendimentos Imobiliários SCP, celebrados com JAGUARIFE 241 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 59.960.879/0001-66), a partir do momento em que deixar de existir a condição suspensiva prevista no *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia Com Condição Suspensiva*, celebrado em 8 de outubro de 2025, pela VISCONDE DE PIRAJÁ 524 SPE LTDA. (CNPJ nº 51.740.972/0001-53), na qualidade de fiduciante, pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e pela LEBLON RIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (CNPJ nº 33.272.220/0001-23) (“SPE Leblon Rio”), pela Devedora, entre outros, na qualidade de intervenientes anuentes, por meio do qual foi constituída a alienação fiduciária suspensiva das ações de emissão da SPE Leblon Rio (“Contrato de Alienação Fiduciária 2”).

(iii) A liberação da garantia consubstanciada no *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia*, assinado em 8 de outubro de 2025 (“AF de Ações”), por meio do qual a Devedora alienou fiduciariamente à Fiduciária as ações de emissão da Vieira Souto Empreendimentos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 62.533.266/0001-57, considerando o pagamento integral do valor principal, Remuneração e todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Primeira Série dos CRIs.

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, ratificaram a quitação integral da 1ª Série dos CRIs na data de 10 de abril de 2026, conforme disposto no Anexo I do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização, pelo valor total de R\$ 11.500.000,00 (onze milhões e quinhentos mil reais), sendo R\$ 339.307,30 (trezentos e trinta e nove mil, trezentos e sete reais e trinta centavos) referentes a juros, dos quais R\$ 263.024,80 foram lançados como juros na B3 e R\$ 76.282,49 foram lançados por meio de evento genérico na B3, e R\$ 11.160.692,70 (onze milhões, cento e sessenta mil, seiscentos e noventa e dois reais e setenta centavos) referentes à amortização, dispensada a observância da Cláusula 3.1, item (h), e da Cláusula 5.1 do Termo de Securitização, considerando o período de 180 (cento e oitenta) dias.

(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 liberação da garantia de cessão fiduciária que recai sobre a totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, objeto da CF SCP, em garantia do cumprimento das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito da Nota Comercial, a partir do momento em que deixar de existir a condição suspensiva prevista no Contrato de Alienação Fiduciária 2.

(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 liberação da garantia consubstanciada na AF de Ações.

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 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 de exposição, pelo(s) Titular(es) dos CRI, ao risco de crédito da Devedora, tendo em vista a liberação de garantias da Emissão, de modo que, em caso de vencimento antecipado da Emissão, as garantias residuais poderão não ser suficientes para quitar as obrigações. Consigna ainda, em conjunto com a Emissora, 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(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 indenizados e a salvos de quaisquer despesas, custos ou danos que estes venham eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia, exceto no que tange às obrigações e ações assumidas pelo Agente Fiduciário e pela Emissora nos termos da Emissão e da legislação.

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, pelo Secretário, e por todos os presentes, conforme Lista de Presença anexa.

São Paulo, 10 de junho de 2026.

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1 e 2ª Série da 522ª Emissão (IF 25J2521877 e 25J2522880) da Opea Securitizadora S.A., realizada em 10 de junho de 2026.)

Mesa:

Thatiane Azenha Machado
Presidente

Francisco Dergham Ajaj
Secretário

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Thatiane Azenha Machado

Nome: Mariana Cabrillano Guimaraes

Cargo: Procuradora

Cargo: Procuradora

VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA

Agente Fiduciário

Nome: Litza Flores Sester

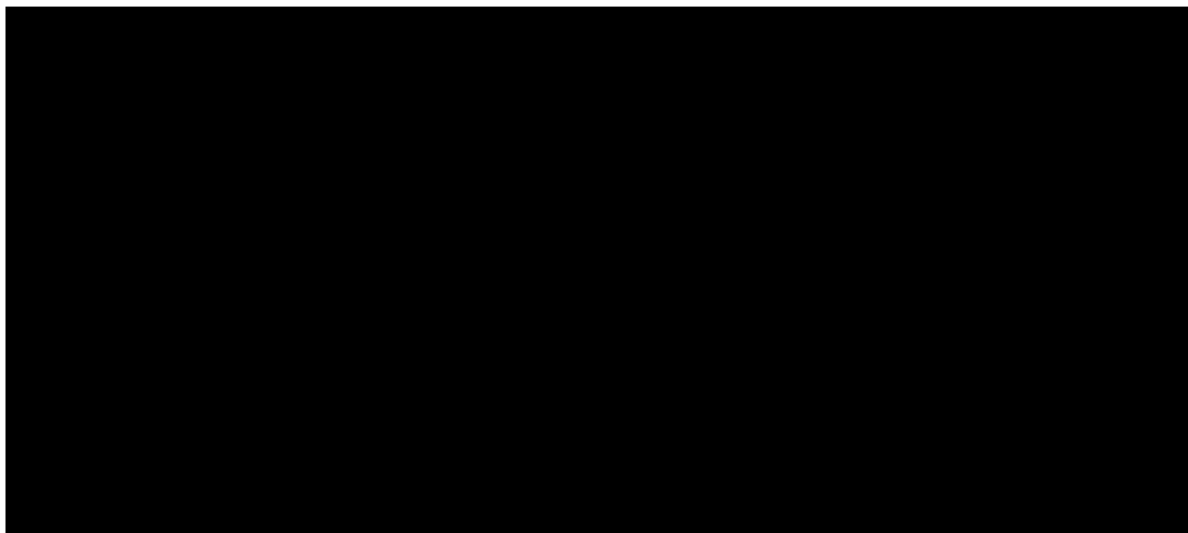
Nome: Gabriel Takashi Maeda

Cargo: Procuradora

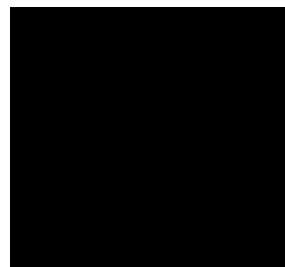
Cargo: Procurador

ANEXO I

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



MANIFESTO DE ASSINATURAS

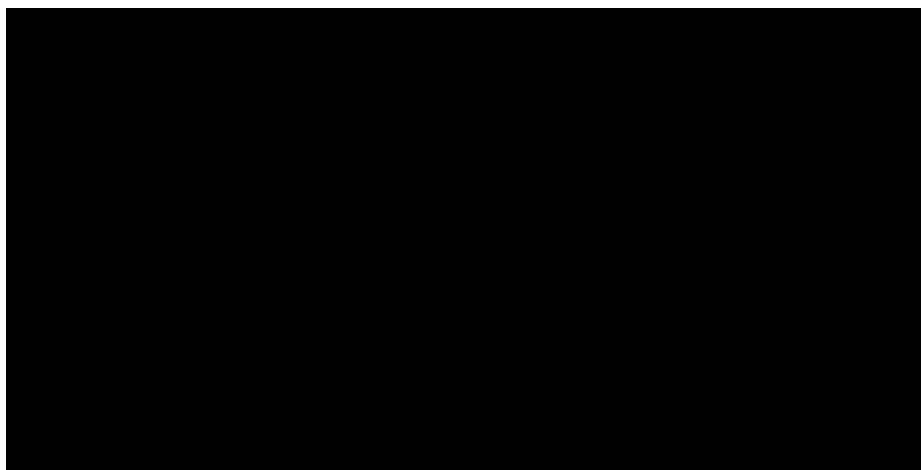


Código de validação:



*** 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:

