OPEA SECURITIZADORA S.A.
Companhia Aberta
CNPJ n.º 02.773.542/0001-22

ATA DA ASSEMBLEIA DE TITULARES
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA,
DA 534ª EMISSÃO (IF 25L2638563)
DA OPEA SECURITIZADORA S.A.
REALIZADA EM 21 DE AGOSTO DE 2026

1. DATA, HORA E LOCAL: no dia 21 de agosto de 2026, às 10:00 horas, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), coordenada pela Opea Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 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 E PRESENÇA: dispensada a convocação por edital em razão da presença do(s) titular(es) representando a totalidade dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em circulação da Série Única da 534ª Emissão da Emissora, conforme Lista de Presença constante no Anexo I à presente ata ("Titular(es) dos CRI" e "CRI", respectivamente), nos termos do artigo 28, parágrafo único, da Resolução CVM 60 e nos termos da Cláusula 12.10.3. do "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 534ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Katz 21 – Edifício Jacobsen Incorporação Imobiliária SPE Ltda.*" ("Termo de Securitização"). Presentes ainda os representantes **(i)** 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"); **(ii)** da Emissora; e **(iii)** da **Katz 21 – Edifício Jacobsen Incorporação Imobiliária SPE Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 42.109.766/0001-59 ("Devedora"), tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

3. MESA: Presidente: Thatiane Azenha Machado, e **Secretária**: Natália Xavier Alencar.

4. ORDEM DO DIA: em conjunto, deliberar sobre:

(i) a não declaração do vencimento antecipado não automático da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais, em série única, para colocação privada, composta por 63.900 (sessenta e três mil e novecentas) notas comerciais, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), totalizando o montante de R$ 63.900.000,00

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/valida

(sessenta e três milhões e novecentos mil reais) ("Notas Comerciais" ou "Notas"), nos termos do item "xv" da cláusula 11.1 do "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em* Série Única, para Colocação Privada, da Katz 21 – Edifício Jacobsen Incorporação Imobiliária SPE Ltda.", celebrado em 09 de dezembro de 2025 ("Termo de Emissão" ou "Lastro"), em razão da celebração do *Instrumento Particular de Promessa de Permuta de Bens Imóveis e Outras Avenças* em 20 de julho de 2026, conforme aditado na mesma data ("Contrato de Permuta") entre a Devedora e a WTJ Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 16.925.595/0001-26 ("WTJ") por meio do qual a Devedora comercializou a Unidade n.º 901, matriculada sob o n.º 74.086 do Ofício de Registro de Imóveis de Nova Lima/MG, e as vagas de garagem n.ºs 03, 04, 07, 08 e 94, todas pertencentes ao Empreendimento, mediante a promessa de permuta em que receberá da WTJ o seguinte imóvel ("Imóvel Permutado"): unidade n.º 400 do empreendimento "Condomínio Residencial Botânico – Edifício Sol", situado na Alameda Flamboyant, n.º 68, loteamento denominado Vale do Sereno, Nova Lima/MG, com área privativa total de 645,09 m^2, incluindo vagas de garagem n.ºs 14, 21, 22, 23 e 88, e o box n.º 03, área de uso comum total de 361,87 m^2, área real total de 1.006,96 m^2, e fração ideal de 0,04626, matriculado sob o n.º 60.317 do Ofício de Registro de Imóveis de Nova Lima/MG, abrangendo, ainda, mobília, móveis planejados e armários embutidos, cortinas, eletrodomésticos, aparelhos de ar-condicionado e demais itens existentes no apartamento, tudo conforme discriminado de forma pormenorizada no inventário descritivo e no relatório fotográfico anexos ao Contrato de Permuta;

(ii) a aprovação para que a comercialização da Unidade n.º 901 do Empreendimento ocorra mediante permuta pelo Imóvel Permutado nos termos do Contrato de Permuta;

(iii) a aprovação da inclusão do item "xxv" na cláusula 15.1. do Lastro, que conterá a seguinte redação:

> *(xxv) A Devedora se obriga a (i) com no mínimo 30 dias de antecedência à data da lavratura da escritura definitiva do Imóvel Permutado em favor da Devedora, apresentar à Securitizadora o respectivo relatório de auditoria do Imóvel Permutado emitido por assessor legal contratado às expensas da Devedora, o qual não poderá conter quaisquer tipos de ressalvas e/ou pendências de envio de documentos relacionados ao Imóvel Permutado e, caso haja, deverá ser objeto de aprovação pelos Titulares dos CRI em Assembleia (CRI); (ii) notificar a Securitizadora acerca da lavratura, perante o tabelionato de notas, da escritura definitiva de transferência, em favor da Devedora, Imóvel Permutado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da referida lavratura; (iii) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio da notificação mencionada no item "i", celebrar o respectivo aditamento ao Contrato de AFI com a finalidade de incluir o Imóvel Permutado no rol de Imóveis Garantias objeto de AFI no âmbito da Operação, ou celebrar um novo contrato de alienação fiduciária de imóvel, substancialmente nos mesmos termos e condições do Contrato de AFI , se assim exigido pelo Registro de Imóveis competente;*

(iv) a aprovação da inclusão nos Documentos da Operação aplicáveis do termo definido "Imóvel Permutado", bem como da alteração do termo definido "Unidades", os quais terão a seguinte redação:

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/valida

"Imóvel Permutado"	*A unidade n.º 400 do empreendimento "Condomínio Residencial Botânico – Edifício Sol", situado na Alameda Flamboyant, n.º 68, loteamento denominado Vale do Sereno, Nova Lima/MG, com área privativa total de 645,09 m², incluindo vagas de garagem n.ºs 14, 21, 22, 23 e 88, e o box n.º 03, área de uso comum total de 361,87 m², área real total de 1.006,96 m², e fração ideal de 0,04626, matriculado sob o n.º 60.317 do Ofício de Registro de Imóveis de Nova Lima/MG, abrangendo, ainda, mobília, móveis planejados e armários embutidos, cortinas, eletrodomésticos, aparelhos de ar-condicionado e demais itens existentes no apartamento.*

"Unidades"	*São, quando mencionados em conjunto, o Imóvel Permutado e as unidades pertencentes ao Empreendimento desenvolvido pela Devedora, as quais foram ou serão comercializadas por meio dos respectivos instrumentos de venda e compra. Esta definição engloba todas as unidades que:* *(i) Já foram comercializadas;* *(ii) Estão atualmente disponíveis para comercialização (i.e. estoque); e* *(iii) Que venham a integrar o estoque após distrato dos respectivos instrumentos de venda e compra já celebrados e vigentes.*

5. 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, conforme definição prevista na Resolução CVM 94/2022 - Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no artigo 32 da Resolução CVM 60, ao artigo 115, § 1º, da Lei nº 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, sendo informado por todos os presentes que tal hipótese inexiste.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/valida

6. 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 não declaração do vencimento antecipado não automático das Notas, nos termos do item "xv" da cláusula 11.1 do Termo de Emissão, em razão da celebração do Contrato de Permuta, por meio do qual a Devedora comercializou a Unidade n.º 901, matriculada sob o n.º 74.086 do Ofício de Registro de Imóveis de Nova Lima/MG, e as vagas de garagem n.ºs 03, 04, 07, 08 e 94, todas pertencentes ao Empreendimento, mediante a promessa de permuta em que receberá da WTJ o Imóvel permutado;

(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) que a comercialização da Unidade n.º 901 do Empreendimento ocorra mediante permuta pelo Imóvel Permutado nos termos do Contrato de Permuta;

(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 inclusão do item "xxv" na cláusula 15.1. do Lastro, que conterá a seguinte redação:

> *(xxv) A Devedora se obriga a (i) com no mínimo 30 dias de antecedência à data da lavratura da escritura definitiva do Imóvel Permutado em favor da Devedora, apresentar à Securitizadora o respectivo relatório de auditoria do Imóvel Permutado emitido por assessor legal contratado às expensas da Devedora, o qual não poderá conter quaisquer tipos de ressalvas e/ou pendências de envio de documentos relacionados ao Imóvel Permutado e, caso haja, deverá ser objeto de aprovação pelos Titulares dos CRI em Assembleia (CRI); (ii) notificar a Securitizadora acerca da lavratura, perante o tabelionato de notas, da escritura definitiva de transferência, em favor da Devedora, Imóvel Permutado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da referida lavratura; (iii) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio da notificação mencionada no item "i", celebrar o respectivo aditamento ao Contrato de AFI com a finalidade de incluir o Imóvel Permutado no rol de Imóveis Garantias objeto de AFI no âmbito da Operação, ou celebrar um novo contrato de alienação fiduciária de imóvel, substancialmente nos mesmos termos e condições do Contrato de AFI , se assim exigido pelo Registro de Imóveis competente;*

(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 inclusão nos Documentos da Operação aplicáveis do termo definido "Imóvel Permutado", bem como da alteração do termo definido "Unidades", os quais terão a seguinte redação:

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/valida

"Imóvel Permutado"	*A unidade n.º 400 do empreendimento "Condomínio Residencial Botânico – Edifício Sol", situado na Alameda Flamboyant, n.º 68, loteamento denominado Vale do Sereno, Nova Lima/MG, com área privativa total de 645,09 m², incluindo vagas de garagem n.ºs 14, 21, 22, 23 e 88, e o box n.º 03, área de uso comum total de 361,87 m², área real total de 1.006,96 m², e fração ideal de 0,04626, matriculado sob o n.º 60.317 do Ofício de Registro de Imóveis de Nova Lima/MG, abrangendo, ainda, mobília, móveis planejados e armários embutidos, cortinas, eletrodomésticos, aparelhos de ar-condicionado e demais itens existentes no apartamento.*

"Unidades"	*São, quando mencionados em conjunto, o Imóvel Permutado e as unidades pertencentes ao Empreendimento desenvolvido pela Devedora, as quais foram ou serão comercializadas por meio dos respectivos instrumentos de venda e compra. Esta definição engloba todas as unidades que:* *(iv) Já foram comercializadas;* *(v) Estão atualmente disponíveis para comercialização (i.e. estoque); e* *(vi) Que venham a integrar o estoque após distrato dos respectivos instrumentos de venda e compra já celebrados e vigentes.*

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.

7. DISPOSIÇÕES FINAIS:

7.1. 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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/valida

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.

7.2. O(s) Titular(es) dos CRI, por seus representantes aqui presentes, declara(m) para todos os fins e efeitos de direito reconhecer(em) 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 indenes e a salvos de quaisquer despesas, custos ou danos que estes venham eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia.

7.3. Os termos ora utilizados iniciados em letras maiúsculas que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído nos Documentos da Operação.

7.4. A Emissora informa que a presente assembleia atende todos os requisitos necessários à sua realização, conforme previsto na Resolução CVM 60.

7.5. 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.

7.6. Por fim, os presentes autorizam a publicação 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.

8. 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, SP, 21 de agosto de 2026.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/valida

(Página de Assinaturas da Ata da Assembleia de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 534ª Emissão (IF 25L2638563) da Opea Securitizadora S.A., realizada em 21/08/2026)

Mesa:

_____	_____
Thatiane Azenha Machado	Natália Xavier Alencar
Presidente	*Secretária*

_____

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Thatiane Azenha Machado
CPF: 401.528.628-62
Cargo: Procuradora
e-mail: thatiane.machado@opea.com.br

Nome: Mariana Cabrillano Guimarães
CPF: 385.419.548-62
Cargo: Procuradora
e-mail: mariana.cabrillano@opea.com.br

_____

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

Agente Fiduciário

Nome: Natália Xavier Alencar
CPF: 117.583.547-12
Cargo: Procuradora
e-mail: af.assembleias@oliveiratrust.com.br



ANEXO I

Lista de Presença



MANIFESTO DE ASSINATURAS

[redacted]

Código de validação: 4UCBR-8T34K-BK2RB-JB923

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

[redacted]

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

[redacted]

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

[redacted]

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/valida