

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 20ª EMISSÃO (IF 22E1285202)
DA OPEA SECURITIZADORA S.A.
REALIZADA EM 21 DE MAIO DE 2026**

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** no dia 21 de maio de 2026, às 09:00 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 1ª Série da 20ª 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”); e (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: Litza Flores Sester; Secretário(a): Mariana Cabrillano Guimarães.
- 5. ORDEM DO DIA:** deliberar sobre:
 - (i) A concessão de carência para pagamento da Amortização dos CRI prevista para ocorrer no dia 22 de maio de 2026 e 22 de junho de 2026, alterando-se, portanto, o Cronograma de Pagamentos constante do Anexo VI do Termo de Securitização, que passará a vigorar, caso aprovada a presente Ordem do Dia, conforme Anexo II à presente ata;
 - (ii) O pagamento parcial da remuneração devida aos CRI, para os eventos de pagamento com vencimento em 22 de maio de 2026 e 22 de junho de 2026, de modo que a remuneração continuará sendo integralmente calculada de acordo com a taxa contratual

prevista nos Documentos da Operação, correspondente a CDI acrescida de sobretaxa de 8,0000% (oito por cento) ao ano, sendo que o pagamento aos Titulares dos CRI ficará limitado ao montante equivalente a 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao mês, incidente sobre o saldo devedor, sendo que o valor remanescente da remuneração apurada de acordo com a taxa contratual (CDI + 8,0000% a.a.) será capitalizado ao saldo devedor dos CRI;

(iii) A sustação dos efeitos de recompra compulsória dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 8.1.1.1 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Recompra Compulsória Automática previsto na Cláusula 4.1, item (ii) do Contrato de Cessão, caracterizado pelo descumprimento de obrigação pecuniária, em virtude da ausência de recomposição do Fundo de Reserva, que está abaixo do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, sendo certo que o Fundo de Reserva deverá ser recomposto, até seu respectivo valor mínimo, em até 60 (sessenta) dias contados da data de aprovação da presente matéria; e

(iv) A sustação dos efeitos de recompra compulsória dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 8.1.1.1 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Recompra Compulsória Automática previsto na Cláusula 4.1, item (ii) do Contrato de Cessão, caracterizado pelo descumprimento de obrigação pecuniária, em virtude da ausência de recomposição do Fundo de Despesas, que está abaixo do Montante Mínimo do Fundo de Despesas, sendo certo que o Fundo de Despesas deverá ser recomposto, até seu respectivo valor mínimo, em até 60 (sessenta) dias contados da data de aprovação da presente matéria.

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 concessão de carência para pagamento da Amortização dos CRI prevista para ocorrer no dia 22 de maio de 2026 e 22 de junho de 2026, alterando-se, portanto, o Cronograma de Pagamentos constante do Anexo VI do Termo de Securitização, que

passará a vigorar, caso aprovada a presente Ordem do Dia, conforme Anexo II à presente ata;

(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) o pagamento parcial da remuneração devida aos CRI, para os eventos de pagamento com vencimento em 22 de maio de 2026 e 22 de junho de 2026, de modo que a remuneração continuará sendo integralmente calculada de acordo com a taxa contratual prevista nos Documentos da Operação, correspondente a CDI acrescida de sobretaxa de 8,0000% (oito por cento) ao ano, sendo que o pagamento aos Titulares dos CRI ficará limitado ao montante equivalente a 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao mês, incidente sobre o saldo devedor, sendo que o valor remanescente da remuneração apurada de acordo com a taxa contratual (CDI + 8,0000% a.a.) será capitalizado ao saldo devedor dos CRI;

(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 sustação dos efeitos de recompra compulsória dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 8.1.1.1 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Recompra Compulsória Automática previsto na Cláusula 4.1, item (ii) do Contrato de Cessão, caracterizado pelo descumprimento de obrigação pecuniária, em virtude da ausência de recomposição do Fundo de Reserva, que está abaixo do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, sendo certo que o Fundo de Reserva deverá ser recomposto, até seu respectivo valor mínimo, em até 60 (sessenta) dias contados da data de aprovação da presente matéria; e

(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 sustação dos efeitos de recompra compulsória dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 8.1.1.1 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Recompra Compulsória Automática previsto na Cláusula 4.1, item (ii) do Contrato de Cessão, caracterizado pelo descumprimento de obrigação pecuniária, em virtude da ausência de recomposição do Fundo de Despesas, que está abaixo do Montante Mínimo do Fundo de Despesas, sendo certo que o Fundo de Despesas deverá ser recomposto, até seu respectivo valor mínimo, em até 60 (sessenta) dias contados da data de aprovação da presente matéria.

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 que as deliberações desta assembleia podem ensejar riscos mensuráveis e não mensuráveis, incluindo, mas não se limitando, a eventual alteração da *duration* da Emissão e à exposição ao risco de crédito da Devedora, tendo em vista, respectivamente, a alteração no cronograma de pagamento e à sustação dos efeitos do vencimento antecipado. 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, 21 de maio de 2026.

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 20ª Emissão (IF 22E1285202) da Opea Securitizadora S.A., realizada em 21 de maio de 2026.)

Mesa:

Litza Flores Sester
Presidente

Mariana Cabrillano Guimarães
Secretário

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Mariana Cabrillano Guimarães

Nome: Gabriela Abate

Cargo: Procuradora

Cargo: Procuradora

VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

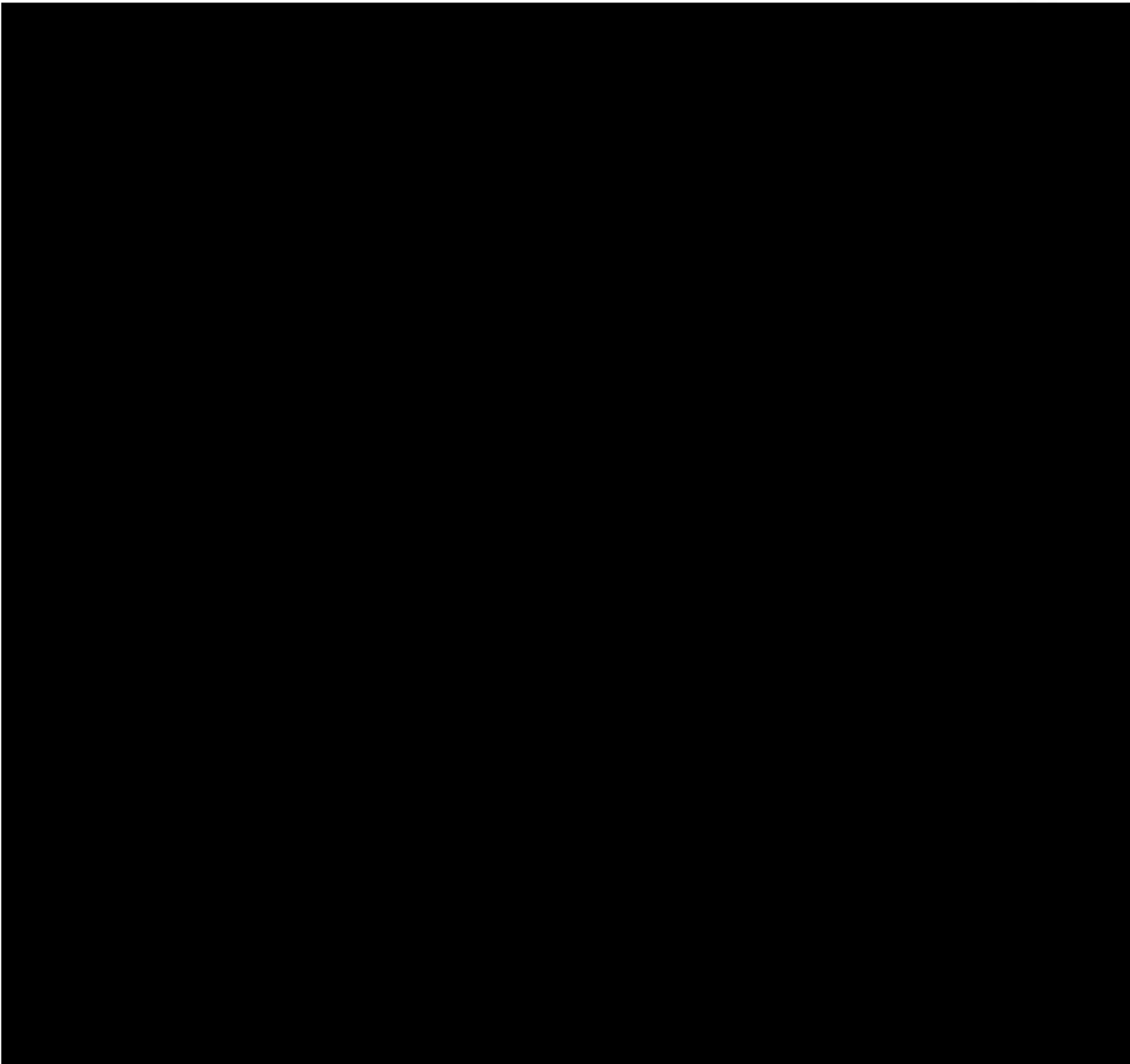
Agente Fiduciário

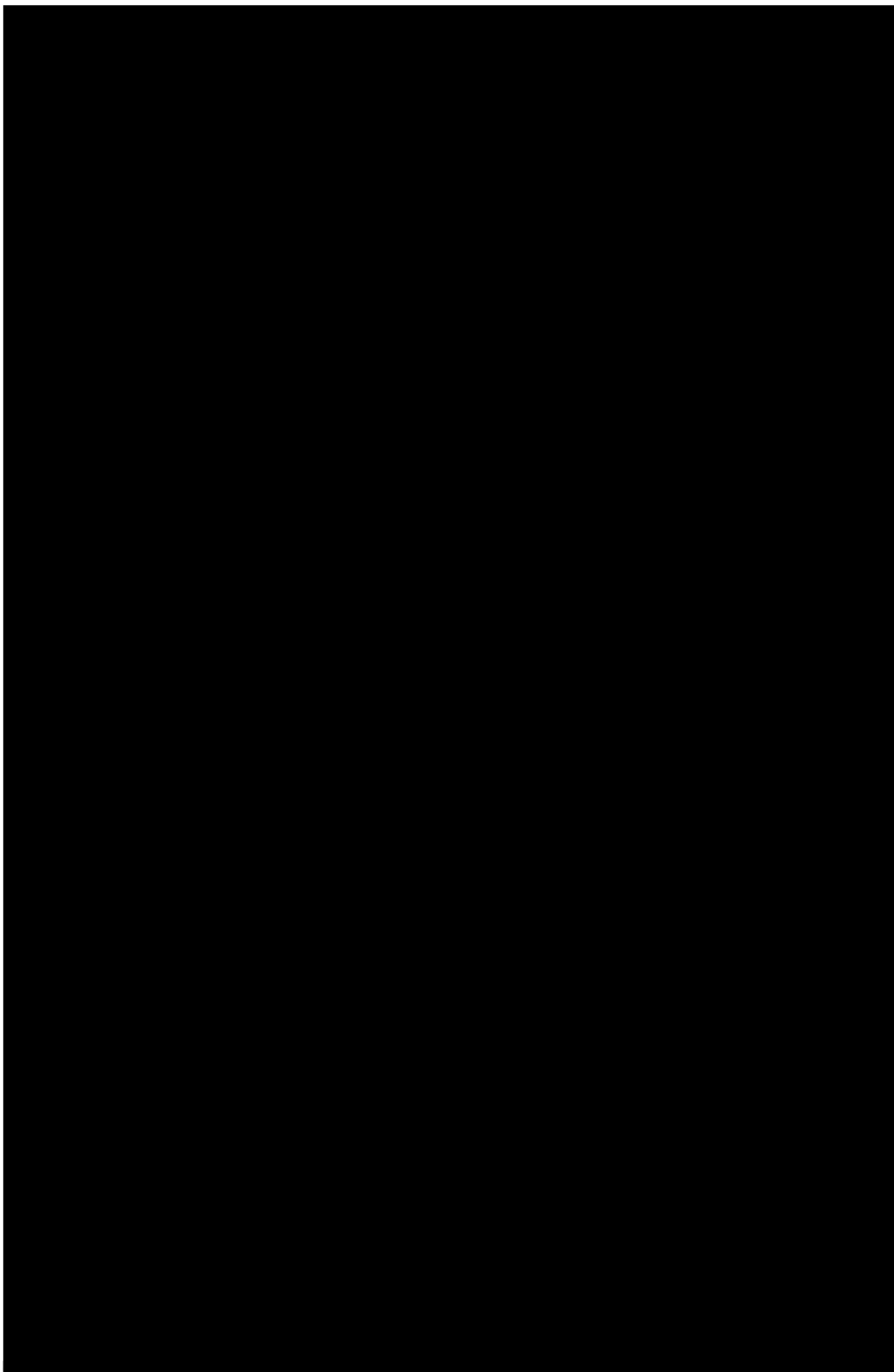
Nome: Litza Flores Sester

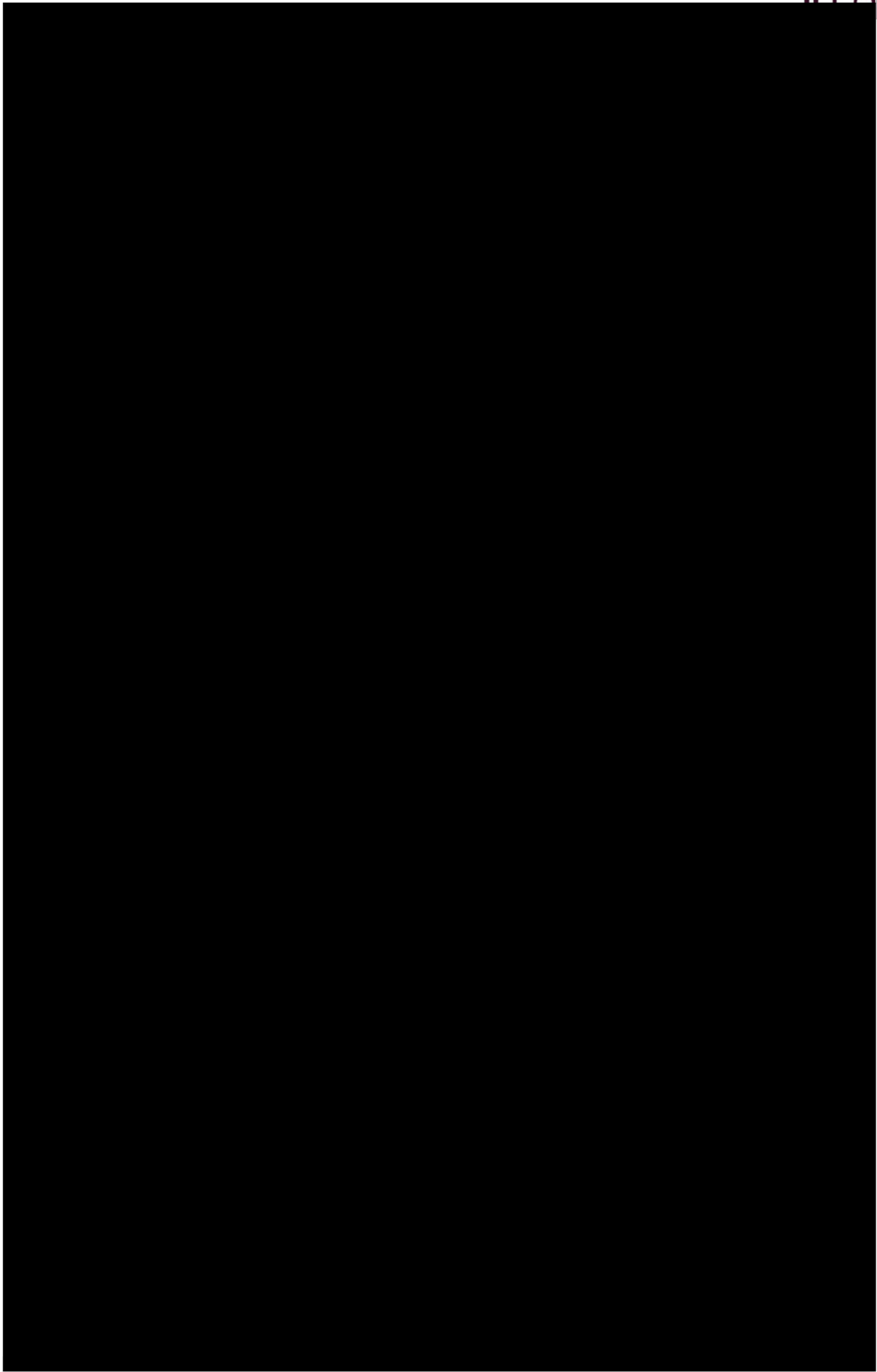
Nome: Gabriel Takashi Maeda

Cargo: Procuradora

Cargo: Procurador









MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação:

*** O documento pode conter assinaturas não ICP Brasil, confirmadas a partir do email atribuído ao signatário ***

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: