OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA(S) 1ª SÉRIE DA 20ª EMISSÃO (IF 22E1285202) DA OPEA SECURITIZADORA S.A. REALIZADA EM 25 DE AGOSTO DE 2026

1. DATA, HORA E LOCAL: no dia 25 de agosto de 2026 às 10:00 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(s) 1ª Série(s) 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: Mariana Cabrillano Guimaraes; Secretário(a): Matheus Gracioli Aching.

5. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

(i) A suspensão temporária e condicionada dos efeitos da Recompra Compulsória Automática dos Créditos Imobiliários e do consequente resgate antecipado dos CRI, tendo em vista a verificação do Evento de Recompra Compulsória Automática previsto na Cláusula 4.1, item (ii), do Contrato de Cessão, caracterizado pelo descumprimento de obrigação pecuniária relativa à ausência de recomposição do Fundo de Reserva a valor inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva e a suspensão dos efeitos previstos na Cláusula 8.1.1.1 do Termo de Securitização, ficando tais suspensões condicionadas à recomposição do Fundo de Reserva ao seu Valor Mínimo no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de aprovação desta matéria, sendo certo que, caso a recomposição não

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/val

ocorra dentro do prazo aqui estabelecido, deverá ser convocada nova assembleia para deliberar sobre o tema;

(ii) A alteração, em caráter excepcional e exclusivamente para o evento de pagamento referente ao mês de agosto de 2026, da Data de Pagamento dos CRI de 24 de agosto de 2026 para 28 de agosto de 2026, permanecendo inalterado o período de capitalização da Remuneração até 24 de agosto de 2026, de modo que não haverá extensão do período de apuração da Remuneração, tampouco a incidência de quaisquer encargos moratórios, penalidades, juros de mora ou acréscimos de qualquer natureza em decorrência da alteração da data de pagamento, promovendo-se os ajustes necessários no Cronograma de Pagamentos constante do Anexo VI do Termo de Securitização;

(iii) O pagamento da Remuneração devida aos CRI, referente ao evento de pagamento originalmente previsto para 24 de agosto de 2026 e a ser realizado em 28 de agosto de 2026, no montante de R$ 185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil reais), mediante utilização dos recursos a serem aportados pela Devedora no 26 de agosto de 2026, sendo que eventual saldo remanescente da Remuneração apurada até 24 de agosto de 2026 será incorporado ao Saldo Devedor dos CRI, nos termos a serem refletidos nos documentos da operação; e

(iv) A utilização de parte dos recursos aportados pela Devedora em 26 de agosto de 2026, no montante de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), para a recomposição do Fundo de Despesas, observadas as disposições do Termo de Securitização, de modo a assegurar a manutenção do saldo do referido fundo em conformidade com os níveis previstos nos Documentos da Operação.

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 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovaram a suspensão temporária e condicionada dos efeitos da Recompra Compulsória

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/val

Automática dos Créditos Imobiliários e do consequente resgate antecipado dos CRI, tendo em vista a verificação do Evento de Recompra Compulsória Automática previsto na Cláusula 4.1, item (ii), do Contrato de Cessão, caracterizado pelo descumprimento de obrigação pecuniária relativa à ausência de recomposição do Fundo de Reserva a valor inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva e a suspensão dos efeitos previstos na Cláusula 8.1.1.1 do Termo de Securitização, ficando tais suspensões condicionadas à recomposição do Fundo de Reserva ao seu Valor Mínimo no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de aprovação desta matéria, sendo certo que, caso a recomposição não ocorra dentro do prazo aqui estabelecido, deverá ser convocada nova assembleia para deliberar sobre o tema;

(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, aprovaram a alteração, em caráter excepcional e exclusivamente para o evento de pagamento referente ao mês de agosto de 2026, da Data de Pagamento dos CRI de 24 de agosto de 2026 para 28 de agosto de 2026, permanecendo inalterado o período de capitalização da Remuneração até 24 de agosto de 2026, de modo que não haverá extensão do período de apuração da Remuneração, tampouco a incidência de quaisquer encargos moratórios, penalidades, juros de mora ou acréscimos de qualquer natureza em decorrência da alteração da data de pagamento, promovendo-se os ajustes necessários no Cronograma de Pagamentos constante do Anexo VI do Termo de Securitização;

(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, aprovaram o pagamento da Remuneração devida aos CRI, referente ao evento de pagamento originalmente previsto para 24 de agosto de 2026 e a ser realizado em 28 de agosto de 2026, no montante de R$ 185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil reais), mediante utilização dos recursos a serem aportados pela Devedora no 26 de agosto de 2026, sendo que eventual saldo remanescente da Remuneração apurada até 24 de agosto de 2026 será incorporado ao Saldo Devedor dos CRI, nos termos a serem refletidos nos documentos da operação; 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, aprovaram a utilização de parte dos recursos aportados pela Devedora em 26 de agosto de 2026, no montante de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), para a recomposição do Fundo de Despesas, observadas as disposições do Termo de Securitização, de modo a assegurar a manutenção do saldo do referido fundo em conformidade com os níveis previstos nos Documentos da Operação.

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.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/val

8. DISPOSIÇÕES FINAIS:

8.1. O Agente Fiduciário informa que as deliberações da presente assembleia podem ensejar riscos mensuráveis e não mensuráveis no presente momento 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 o pagamento parcial das obrigações pecuniárias. 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 Agente Fiduciário e a Emissora informam que o(s) Titular(es) dos CRI são integralmente responsáveis pelos atos realizados e pelas decisões tomadas por eles no âmbito da Assembleia. Assim, reforçam que não são responsáveis por quaisquer despesas, custos ou danos que venha a incorrer em decorrência dos atos praticados, sem culpa ou dolo, em observância às decisões tomadas nesta Assembleia. O Agente Fiduciário e a Emissora permanecem responsáveis pelo cumprimento de todas as obrigações atribuídas a ele no instrumento de emissão 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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/val

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, 25 de agosto de 2026

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco. Segue página de assinaturas.)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/val

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da(s) 1ª Série(s) da 20ª Emissão (IF 22E1285202) da Opea Securitizadora S.A., realizada em 25 de agosto de 2026.)

Mesa:

Mariana Cabrillano Guimaraes
Presidente

Matheus Gracioli Aching
Secretário

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Emissora

Nome: Mariana Cabrillano Guimaraes
Cargo: procuradora

Nome: Marcio Lopes dos Santos Teixeira
Cargo: Procurador

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

[redacted]

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/val