OPEA SECURITIZADORA S.A.
CNPJ nº 02.773.542/0001-22
na qualidade de sucessora legal por incorporação de acervo cindido da
True Securitizadora S.A., CNPJ nº 12.130.744/0001-00

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 29 DE SETEMBRO DE 2026

1. DATA, HORA E LOCAL: no dia 29 de setembro 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 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"); **(iii)** do(s) Titular(es) dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação; e **(iv)** da Ober S.A. Indústria e Comércio, inscrita no CNPJ sob o nº 43.238.138/0001-36 ("Devedora"); tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

4. MESA: Presidente: Mariana Cabrillano Guimarães; Secretário(a): Matheus Gracioli Aching.

5. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

(i) A sustação dos efeitos de 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 (xv) do Contrato de Cessão e Cláusula 8.1.1, item (xv) do Termo de Securitização, caracterizado pelo pedido de recuperação judicial pela Devedora, em tramitação sob nº 4000140-

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

97.2025.8.26.0354, na Vara Regional de Competência Empresarial e Conflitos à Arbitragem, Foro Especializado da 4ª e 10ª RAJs;

(ii) A sustação dos efeitos de 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 ao não pagamento da parcela referente ao mês de agosto, que deveria ser sido realizado em 28 de agosto de 2026, no valor de R$ 185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil reais), conforme aprovado na assembleia realizada em 25 de agosto de 2026, bem como pelo descumprimento de obrigação pecuniária relativa ao não pagamento da parcela referente ao mês de setembro, que deveria ter sido realizado em 22 de setembro de 2026 no valor de R$ 564.361,97 (quinhentos e sessenta e quatro mil e trezentos e sessenta e um reais e noventa e sete centavos) e consequentemente incorporação ao Saldo Devedor dos CRI;

(iii) A concessão de prazo adicional até 1 (um) dia contado a partir da realização desta assembleia, encerrando-se, portanto, em 30 de setembro de 2026, para o pagamento doa CRI, anteriormente previsto para 22 de setembro de 2026, permanecendo inalterado o período de capitalização da Remuneração até 22 de setembro 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, conforme Anexo II desta ata;

(iv) A concessão de carência com relação as parcelas de setembro e outubro, para pagamento da amortização dos Créditos Imobiliários, bem como o pagamento parcial dos juros remuneratórios no montante R$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais), sendo que o saldo remanescente dos juros remuneratórios serão incorporados ao Saldo Devedor dos CRI, 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;

(v) Considerando a aprovação do item (i) das deliberações da assembleia realizada em 25 de agosto de 2026, a concessão de prazo adicional de 60 (sessenta) dias, contados a partir de 24 de setembro de 2026, para a recomposição do Fundo de Reserva ao seu Valor Mínimo, sendo certo que, caso a recomposição não ocorra dentro do prazo aqui estabelecido, deverá ser convocada nova assembleia para deliberar sobre o tema; e

(vi) Considerando a aprovação dos itens (ii), (iv) e (v) acima, a aprovação do pagamento, pela Devedora, de prêmio equivalente a 0,5% (zero vírgula cinco por cento) do Saldo Devedor, a ser incorporado ao referido Saldo Devedor.

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

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 sustação dos efeitos de 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 (xv) do Contrato de Cessão e Cláusula 8.1.1, item (xv) do Termo de Securitização, caracterizado pelo pedido de recuperação judicial pela Devedora, em tramitação sob nº 4000140-97.2025.8.26.0354, na Vara Regional de Competência Empresarial e Conflitos à Arbitragem, Foro Especializado da 4ª e 10ª RAJs;

(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 sustação dos efeitos de 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 ao não pagamento da parcela referente ao mês de agosto, que deveria ser sido realizado em 28 de agosto de 2026, no valor de R$ 185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil reais), conforme aprovado na assembleia realizada em 25 de agosto de 2026, bem como pelo descumprimento de obrigação pecuniária relativa ao não pagamento da parcela referente ao mês de setembro, que deveria ter sido realizado em 22 de setembro de 2026 no valor de R$ 564.361,97 (quinhentos e sessenta e quatro mil e trezentos e sessenta e um reais e noventa e sete centavos) e consequentemente incorporação 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,

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

aprovaram a concessão de prazo adicional até 1 (um) dia contado a partir da realização desta assembleia, encerrando-se, portanto, em 30 de setembro de 2026, para o pagamento doa CRI, anteriormente previsto para 22 de setembro de 2026, permanecendo inalterado o período de capitalização da Remuneração até 22 de setembro 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, conforme Anexo II desta ata;

(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 concessão de carência com relação as parcelas de setembro e outubro, para pagamento da amortização dos Créditos Imobiliários, bem como o pagamento parcial dos juros remuneratórios no montante R$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais), sendo que o saldo remanescente dos juros remuneratórios serão incorporados ao Saldo Devedor dos CRI, 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;

(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, considerando a aprovação do item (i) das deliberações da assembleia realizada em 25 de agosto de 2026, aprovaram a concessão de prazo adicional de 60 (sessenta) dias, contados a partir de 24 de setembro de 2026, para a recomposição do Fundo de Reserva ao seu Valor Mínimo, sendo certo que, caso a recomposição não ocorra dentro do prazo aqui estabelecido, deverá ser convocada nova assembleia para deliberar sobre o tema; e

(vi) 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, considerando a aprovação dos itens (ii), (iv) e (v) acima, aprovaram o pagamento, pela Devedora, de prêmio equivalente a 0,5% (meio por cento) do Saldo Devedor, a ser incorporado ao referido Saldo Devedor.

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:

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

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. O Agente Fiduciário e a Emissora informam ao(s) Titular(es) dos CRI e à Devedora que as deliberações da presente assembleia podem ensejar riscos mensuráveis e não mensuráveis aos CRI, inclusive, mas não se limitando, ao risco de crédito decorrente dos efeitos da sustação da Recompra Compulsória e do consequente resgate antecipado dos CRI, a alteração excepcional da Data de Pagamento de setembro de 2026, a concessão de carência para o pagamento da amortização das parcelas de setembro e outubro, com a incorporação de parte dos juros remuneratórios ao Saldo Devedor, e a concessão de prazo adicional para a recomposição do Fundo de Reserva.

8.3. 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.

8.4. 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 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.

8.5. 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.

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

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

8.7. 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.

8.8. 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.

8.9. 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, 29 de setembro de 2026.

(Restante da página deixada intencionalmente em branco.)

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

(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 29 de setembro de 2026.)

Mesa:

Mariana Cabrillano Guimarães	**Matheus Gracioli Aching**
Presidente	*Secretário*

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Mariana Cabrillano Guimarães	Nome: Jéssica Diniz Custódio
Cargo: Procuradora	Cargo: Procuradora

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Andrey Atie Abdallah Hallak Gabriel	Nome: Tania Regina Tritapepe
Cargo: Procurador	Cargo: Procuradora

[redacted]

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