

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*

EDITAL DE CONVOCAÇÃO

**ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 1ª SÉRIE DA 87ª EMISSÃO (IF 22K0853205)
DA OPEA SECURITIZADORA S.A.
A SER REALIZADA EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO
EM 11 DE JUNHO DE 2026**

Ficam convocados os Srs. titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 87ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Titulares dos CRI”, “CRI” e “Emissora”, respectivamente), a reunirem-se em Assembleia Especial de Titulares dos CRI (“Assembleia”), a realizar-se no dia **11 de junho de 2026**, às **15:00 horas**, de forma exclusivamente digital, por meio da plataforma *Microsoft Teams*, sendo o acesso disponibilizado pela Emissora para os Titulares dos CRI devidamente habilitados, nos termos deste Edital de Convocação, conforme a Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM 60”), a fim de deliberar sobre as seguintes matérias da Ordem do Dia:

- (i) A autorização para emissão, pela Devedora, de notas comerciais escriturais de sua 2ª emissão, em série única, para colocação privada (“Notas 2ª Emissão”), com a consequente subscrição, pela Emissora, das Notas 2ª Emissão, mediante a celebração do(s) respectivo(s) boletim(ns) de subscrição e a vinculação da totalidade dos créditos imobiliários oriundos das Notas 2ª Emissão, aos CRI 2ª Série (conforme definido abaixo);
- (ii) Caso aprovada a matéria constante do item (i) da Ordem do Dia, a emissão de uma nova série dos CRI (“CRI 2ª Série”), nos termos do artigo 22, inciso X, da Lei Federal nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada (“Lei nº 14.430”), a ser formalizado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, que terá as seguintes características:

Característica	CRI (2ª Série)
Emissão	87ª (octogésima sétima).
Série	2ª (segunda).
Quantidade de CRI	30.000 (trinta mil) unidades.
Valor Global da Série	R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI 2ª Série.
Data de Emissão	29/05/2026
Data de Vencimento	16/11/2030

Prazo da Emissão	1.632 (mil seiscentos e trinta e dois) dias contados da Data de Emissão.
Local de Emissão	São Paulo, SP.
Forma de Emissão	Nominativa e escritural.
Juros Remuneratórios	8,25% (oito inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
Atualização Monetária	Os CRI serão atualizados pela variação acumulada do IPCA.
Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada	De acordo com as datas de pagamento indicadas no Anexo “Cronograma de Pagamentos” do Termo de Securitização.
Primeiro pagamento de Amortização Programada	16/11/2028
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	De acordo com as datas de pagamento indicadas no Anexo “Cronograma de Pagamentos” do Termo de Securitização.
Primeiro pagamento de Remuneração	15/06/2026
Garantias dos Créditos Imobiliários	Todas as Garantias, previstas na Cláusula “Garantias”.
Regime Fiduciário	Sim, nos termos da Lei 14.430.
Garantia Flutuante	Não há.
Subordinação	Não há.
Coobrigação da Emissora	Não há.
Encargos Moratórios	Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI 2ª Série devidas pela Securitizadora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora; e/ou não pagamento pela Securitizadora de valores devidos aos Titulares dos CRI 2ª Série, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pela Devedora à Securitizadora, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração, os Encargos Moratórios, sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica	B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.
Local de Pagamento	Os pagamentos dos CRI 2ª Série serão efetuados por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 para os CRI 2ª Série que estiverem custodiados eletronicamente na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI 2ª Série não estejam custodiados eletronicamente na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, a Securitizadora

	deixará, na Conta da Operação, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI 2ª Série na sede da Securitizadora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI 2ª Série.
Classificação de Risco	Os CRI 2ª Série não serão objeto de classificação de risco. As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores Profissionais e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pelo Agente Fiduciário.
Fatores de Riscos	Conforme Anexo “Fatores de Risco”.

(iii) Caso aprovada a matéria constante do item (ii) da Ordem do Dia, a definição do Cronograma de Pagamentos dos CRI 2ª Série, bem como das Notas 2ª Emissão, que passarão a vigorar conforme o descritivo constante no Anexo III da Proposta da Administração, disponibilizada pela Emissora no website da CVM e no website da Emissora (www.ocea.com.br) na mesma data de publicação do presente Edital de Convocação;

(iv) Caso aprovada a matéria constante do item (ii) da Ordem do Dia, deliberar acerca das despesas flat decorrentes da emissão dos CRI 2ª Série, as quais serão custeadas pela Devedora, nos termos do descritivo constante no Anexo IV da Proposta da Administração, disponibilizada pela Emissora no website da CVM e no website da Emissora (www.ocea.com.br) na mesma data de publicação do presente Edital de Convocação;

(v) Caso aprovada a matéria constante do item (ii) da Ordem do Dia, a alteração da definição de “Obrigações Garantidas”, ora prevista na Cláusula 2.1 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças (“Contrato de AFP”), para inclusão das Obrigações Garantidas objeto das Notas 2ª Emissão, a ser formalizada por meio da assinatura de aditamento ao Contrato de AFP, cujos termos e condições constarão no aditamento ao Contrato de AFP (“Aditamento ao Contrato de AFP”), a ser disponibilizado pela Emissora na Proposta da Administração, com até 3 (três) dias de antecedência da data de realização da Assembleia;

(vi) Caso aprovada a matéria constante do item (ii) da Ordem do Dia, a alteração das Cláusulas 5.1 e 5.1.3 do Contrato de AFP, para adequação à estrutura das Notas 2ª Emissão e dos CRI 2ª Série, mediante inclusão de mecanismo de segregação por lastro para fins de execução/excussão da garantia e de extinção proporcional das Obrigações Garantidas, a ser formalizada por meio da assinatura do Aditamento ao Contrato de AFP, cujos termos e condições serão disponibilizados pela Emissora na Proposta da Administração, com até 3 (três) dias de antecedência da data de realização da Assembleia;

(vii) Caso aprovada a matéria constante do item (ii) da Ordem do Dia, a realização, pela Devedora, de oferta de resgate antecipado total das Notas Comerciais ("Oferta de Resgate Antecipado das NC"), com a consequente realização, pela Emissora, de oferta de resgate antecipado total dos CRI da 1ª Série ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI" e, em conjunto com a Oferta de Resgate Antecipado das NC, "Oferta de Resgate Antecipado") a ser realizada em qualquer momento até a Data de Vencimento dos CRI, com base no saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a última data de pagamento da Remuneração até a data do efetivo resgate antecipado das Notas Comerciais, sem a incidência de qualquer prêmio ou encargo adicional à Devedora, por meio de compensação entre os valores devidos (i) pela Devedora à Emissora, no âmbito do resgate antecipado das Notas Comerciais decorrente da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais; e (ii) pela Emissora à Devedora no âmbito da integralização das Notas 2ª Emissão a ser emitida pela Devedora em favor da Emissora e vinculada como lastro dos CRI, sendo certo que **(a)** os Titulares dos CRI que aprovarem a presente matéria estarão automaticamente aderidos à Oferta de Resgate Antecipado, mediante a retirada da custódia, via sistema B3, sem financeiro, da quantidade de CRI de sua titularidade ("Retirada de Custódia"), uma vez que, em contrapartida da Retirada de Custódia, ocorrerá a dação em pagamento das quantidades de CRI 2ª Série, em valor correspondente ao valor dos CRI objeto da Retirada de Custódia, na data do Resgate Antecipado dos CRI ("Exchange"); e **(b)** os Titulares dos CRI que não aprovarem a presente matéria ou não estejam presentes à Assembleia para aprovação da referida matéria **(x)** se manterão como Titulares dos CRI da 1ª Série, com todos os seus direitos e obrigações referentes aos CRI da 1ª Série inalterados; e, **(y)** caso tais Titulares dos CRI que não aprovem a presente matéria ou não estejam presentes à Assembleia para aprovação da referida matéria exerçam a Oferta de Resgate Antecipado em data posterior à data de realização da Assembleia (observada a Data de Vencimento dos CRI), a consequente Retirada de Custódia será realizada nos termos aprovados pela Assembleia (*i.e.* mediante dação em pagamento das quantidades de CRI 2ª Série, em valor correspondente ao valor dos CRI objeto da Retirada de Custódia, na data do Resgate Antecipado dos CRI), sendo certo que o prazo para exercício da Oferta de Resgate Antecipado vigorará até a data de publicação do anúncio de encerramento da oferta dos CRI 2ª Série, a ser divulgada no site da Emissora (www.opea.com.br) e no sistema de envio de informações periódicas da CVM; e

(viii) A alteração do termo definido "LTV Máximo Ideal", constante no Termo de Securitização e nas Notas, e que constará nas Notas 2ª Emissão, que passará de, no máximo, 80% (oitenta por cento), para, no máximo 75% (setenta e cinco por cento), passando a vigorar com a seguinte redação:

"LTV Máximo Ideal"	O LTV ideal correspondente a, no máximo, 75% (setenta e cinco por cento).
---------------------------	---

(ix) A alteração da Cláusula 1.5 do Contrato de AFP, para prever a inclusão de mecanismo de liberação parcial proporcional da Alienação Fiduciária de Participações, com a consequente readequação da Cláusula 5.4 do Contrato de AFP, cujos termos e condições constarão no Aditamento ao Contrato de AFP, a ser disponibilizado pela Emissora na Proposta da Administração, com até 3 (três) dias de antecedência da data de realização da Assembleia.

As matérias acima indicadas deverão ser consideradas pelos Titulares dos CRI de forma independente no âmbito da Assembleia, de modo que a não deliberação ou a não aprovação a respeito de qualquer uma delas, não implicará automaticamente a não deliberação ou não aprovação de qualquer das demais matérias constantes da ordem do dia.

A Assembleia será realizada de forma exclusivamente digital, por meio da plataforma *Microsoft Teams* e seu conteúdo será gravado pela Emissora. O acesso à plataforma será disponibilizado pela Emissora individualmente para os Titulares dos CRI que enviarem à Emissora e ao Agente Fiduciário, por correio eletrônico para ass.habilitacao@opea.com.br e af.assembleias@oliveiratrust.com.br, identificando no título do e-mail a operação (CRI 1ª Série da 87ª Emissão - IF 22K0853205 – Opea Securitizadora S.A.), a confirmação de sua participação na Assembleia, acompanhada dos Documentos de Representação (conforme abaixo definidos) até 2 (dois) dias antes da realização da Assembleia.

Para os fins da Assembleia, considera-se “Documentos de Representação”:

a) participante pessoa física: cópia digitalizada de documento de identidade do Titular dos CRI; caso representado por procurador, também deverá ser enviada cópia digitalizada da respectiva procuração com firma reconhecida ou assinatura eletrônica com certificado digital, com poderes específicos para sua representação na Assembleia e outorgada há menos de 1 (um) ano, acompanhada do documento de identidade do procurador; e

b) demais participantes: cópia digitalizada do estatuto/contrato social (ou documento equivalente), acompanhado de documento societário que comprove a representação legal do Titular dos CRI (i.e. ata de eleição da diretoria) e cópia digitalizada de documento de identidade do representante legal; caso representado por procurador, também deverá ser enviada cópia digitalizada da respectiva procuração com firma reconhecida ou assinatura eletrônica com certificado digital, com poderes específicos para sua representação na Assembleia e outorgada há menos de 1 (um) ano, acompanhada do documento de identidade do procurador. Para fundos de investimento, a representação caberá à instituição administradora ou gestora, observado o disposto no regulamento do fundo, sendo que o representante da administradora ou gestora do fundo, além dos documentos societários anteriormente mencionados relacionados à gestora ou

à administradora, deverá apresentar também a cópia do regulamento atualizado do fundo, devidamente registrado no órgão competente.

Os Titulares dos CRI poderão optar por exercer seu direito de voto, sem a necessidade de ingressar na videoconferência, enviando à Emissora e ao Agente Fiduciário a correspondente manifestação de voto à distância, nos correios eletrônicos ass.habilitacao@opea.com.br e af.assembleias@oliveiratrust.com.br, respectivamente, conforme modelo de Manifestação de Voto à Distância anexo à Proposta da Administração, disponibilizada pela Emissora na mesma data de divulgação deste Edital de Convocação em seu website (www.opea.com.br) e no website da CVM.

A manifestação de voto deverá estar devidamente preenchida e assinada pelo Titular dos CRI ou por seu procurador, conforme aplicável e acompanhada dos Documentos de Representação. Adicionalmente, o Titular dos CRI ou seu procurador deverá informar à Emissora e o Agente Fiduciário, previamente à realização da assembleia, a respeito da existência de eventual conflito de interesse entre o Titular dos CRI com a(s) matérias objeto da Ordem do Dia, demais partes da operação e entre partes relacionadas, conforme definição prevista na legislação pertinente, em especial a Resolução CVM 94/2022 - Pronunciamento Técnico CPC 05.

Na hipótese de celebração de operação compromissada pelos Titular dos CRI junto a terceiros, o respectivo Titular dos CRI deverá comprovar à Emissora e ao Agente Fiduciário que todos os direitos políticos sobre o ativo, assim entendidos como aqueles relacionados aos direitos de reunião, deliberação, aprovação e reprovação de todo e qualquer tema objeto ou que possa ser objeto de assembleia, permanecem sob sua titularidade e livre exercício, mediante o envio de: **(i)** declaração do respectivo Titular dos CRI nos moldes constantes do material de apoio; **(ii)** envio da tela CETIP (Central de Custódia e Liquidação Financeira de Títulos Privados) refletindo as quantidades totais dos CRI na data da publicação do edital de convocação; e **(iii)** e-mail e/ou contrato com a formalização da referida operação compromissada, a serem analisados e aprovados antes da assembleia.

Os votos recebidos até o início da Assembleia por meio da Manifestação de Voto à Distância serão computados como presença para fins de apuração de quórum e as deliberações serão tomadas pelos votos dos presentes na plataforma digital, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização. Contudo, em caso de envio da manifestação de voto de forma prévia pelo Titular dos CRI ou por seu procurador com a posterior participação na Assembleia via acesso à plataforma, o Titular dos CRI, caso queira, poderá votar na Assembleia, caso em que o voto anteriormente enviado deverá ser desconsiderado.

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

São Paulo, 22 de maio de 2026.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome: Flávia Palacios Mendonça Bailune

Cargo: Diretora de Relações com Investidores