

OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

EDITAL DE CONVOCAÇÃO

**ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA SÉRIE ÚNICA DA 276ª EMISSÃO (IF 24H2277797)
DA OPEA SECURITIZADORA S.A.
A SER REALIZADA EM SEGUNDA CONVOCAÇÃO EM
12 DE JUNHO DE 2026**

Ficam convocados os Srs. titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 276ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Titulares dos CRI”, “CRI” e “Emissora”, respectivamente), nos termos do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários Para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 276ª Emissão, celebrado em 28 de agosto de 2024, conforme aditado (“Termo de Securitização”), a reunirem-se em Assembleia Especial de Titulares dos CRI (“Assembleia”), a realizar-se no dia **12 de junho de 2026**, às **15:00 horas**, de forma exclusivamente digital, por meio da plataforma *Microsoft Teams*, sendo o acesso disponibilizado pela Emissora individualmente 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 declaração do vencimento antecipado das Notas e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 10.2 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 12.1, item (iii) da seção *Obrigações da Operação*, do Termo de Emissão, caracterizado pela descumprimento de *Covenant* estabelecido na Cláusula 8.1, item (xiii) do Termo de Emissão, em virtude do atraso acumulado com relação ao Cronograma de Obra, que está acima do limite de 5% (cinco inteiros por cento), conforme apurado no último relatório do Agente de Medição disponibilizado;

(ii) A declaração do vencimento antecipado das Notas e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 10.2 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 12.1, item (xviii) da seção *Garantias*, do Termo de Emissão, caracterizado pela ausência de repasse, à Emissora, de valores decorrentes do recebimento de Direitos Creditórios fora da Conta Arrecadadora, conforme exigido na Cláusula 6.6.2 do Termo de Emissão e Cláusula 8.6.2 do Termo de Securitização;

(iii) A declaração do vencimento antecipado das Notas e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 10.2 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 12.1, item (i) da seção *Obrigações da Operação*, do Termo de Emissão, caracterizado pelo descumprimento de obrigação pecuniária, em virtude da ausência de aporte de recursos para fazer frente a recomposição do Fundo de Liquidez, nos termos da Cláusula 4.8.3 e 4.8.4 do Termo de Securitização;

(iv) A declaração do vencimento antecipado das Notas e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 10.2 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 12.1, item (xiv) da seção *Destinação de Recursos*, do Termo de Emissão, caracterizado pelo descumprimento, pela Devedora, de suas obrigações relacionadas à destinação de recursos da Operação, em virtude da ausência de envio da comprovação da alocação do total recursos líquidos da Emissão, para o mês de janeiro de 2026, conforme disposto no anexo “Destinação de Recursos”, do Termo de Emissão;

(v) A declaração do vencimento antecipado das Notas e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 10.2 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 12.1, item (ii) da seção *Obrigações da Operação*, do Termo de Emissão, caracterizado pelo descumprimento de obrigação não pecuniária, em virtude da ausência de envio das demonstrações financeiras consolidadas da Devedora e dos Garantidores, até o 90º (nonagésimo) dia após o encerramento de cada exercício anual, nos termos da Cláusula 16.1, item (i), subitens (a) e (b) do Termo de Emissão, referente ao exercício social encerrado em 2025;

(vi) A declaração do vencimento antecipado das Notas e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 10.2 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 12.1, item (xxi) da seção *Garantias*, do Termo de Emissão, caracterizado pela ausência de envio, pela Devedora à Emissora, do Relatório de Monitoramento dos meses de fevereiro, março e abril de 2026, nos termos da Cláusula 9.3 do Termo de Emissão que, por sua vez, impedem a Emissora de fazer a verificação mensal da Razão de Garantia, nos termos da Cláusula 7.1.1 do Termo de Emissão, bem como do controle do Valor de Venda das Unidades, conforme Cláusula 8.1, item (xii) do Termo de Emissão;

(vii) Caso aprovadas as matérias constantes dos itens (i) a (vi) da Ordem do Dia, com o consequente vencimento antecipado das Notas, a contratação do Cascione, Pulino & Boulos – Sociedade de Advogados, inscrito no CNPJ sob o nº 10.844.817/0001-08 (“Assessor Legal”), para assessorar a Emissora nos procedimentos judiciais e extrajudiciais a serem tomados contra a Devedora, em virtude do vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos da proposta de honorários constante no Anexo III da

Proposta da Administração, disponibilizada pela Emissora no website da CVM e no website da Emissora (www.opea.com.br) na mesma data de publicação do Edital de Convocação, sendo certo que o pagamento dos honorários do Assessor Legal deverá ser realizado com recursos disponíveis no Patrimônio Separado; e

(viii) Caso aprovadas as matérias constantes dos itens (i) a (vii) da Ordem do Dia, a autorização para o início do procedimento de excussão e adjudicação das garantias de AFI, AFP e Aval, em virtude do vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos da Cláusula 8.2.7 do Termo de Securitização, bem como a tomada de todas as demais medidas, judiciais e extrajudiciais, para recuperação do crédito e proteção dos interesses dos Titulares de CRI.

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 claims@vortex.com.br, identificando no título do e-mail a operação (CRI 1ª Série da 276ª Emissão - IF 24H2277797 – 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 claims@vortex.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, 02 de junho de 2026.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome: Flávia Palacios Mendonça Bailune

Cargo: Diretora de Relações com Investidores