

OPEA SECURITIZADORA S.A.
CNPJ/MF nº 02.773.542/0001-22

**EDITAL DE 1ª (PRIMEIRA) CONVOCAÇÃO
ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 197ª EMISSÃO (IF 23F2356518)
DA OPEA SECURITIZADORA S.A.
A SER REALIZADA EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO
EM 06 DE JULHO DE 2026**

Ficam convocados os Srs. titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 197ª 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 Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 197ª Emissão da True Securitizadora S.A. – Lastreados em Direitos Creditórios cedidos pelo Fundo de Investimento Imobiliário – FII Shopping Jardim Sul”*, celebrado em 23 de junho de 2023, conforme aditado (**“Termo de Securitização”**), nos termos de sua Cláusula 12.3, a reunirem-se em Assembleia Especial de Titulares dos CRI (**“Assembleia”**), instalando-se com a presença de qualquer número de investidores, nos termos da Cláusula 12.8 do Termo de Securitização, a realizar-se no dia **06 de julho de 2026, às 16:30 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 concessão de anuência prévia, afastando-se os efeitos do Vencimento Antecipado Não Automático dos Créditos Imobiliários, previsto na Cláusula 4.1, item (xvi) do Contrato de Cessão e, consequentemente o Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 6.1, item (i) do Termo de Securitização, de forma a autorizar a venda, pela HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 08.431.747/0001-06 (**“Devedor”**), da fração ideal de 19% (dezenove por cento) da totalidade dos imóveis objeto das matrículas nºs 311.650 a 311.920 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, SP, e das vagas de garagem objeto das matrículas 381.771 a 381.820 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, SP (**“Shopping Jardim Sul”**);

(ii) Caso seja aprovado o item (i) da Ordem do Dia, a constituição, pelo Devedor, de cessão fiduciária dos direitos econômicos e/ou patrimoniais oriundos de 360.000 (trezentas e sessenta mil) cotas adicionais de sua titularidade, de emissão do HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 35.586.415/0001-73 (**“Fundo HPDP11”, “Cotas Adicionais HPDP11” e “Cessão Fiduciária Adicional”**, respectivamente), presentes ou futuros, inclusive os frutos, rendimentos, preferências e vantagens que forem a elas atribuídos, a qualquer título, incluindo, mas não se limitando, aos proventos, amortizações, e todos os demais valores que de qualquer outra

forma vierem a ser distribuídos pelo Fundo HPDP11, sendo certo que as Cotas Adicionais HPDP11 não serão objeto de alienação fiduciária de Cotas, sendo onerados tão somente os direitos econômicos delas oriundos, a serem oferecidos em Cessão Fiduciária. A oneração ocorrerá mediante a formalização de aditamentos ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Rendimentos, que deverão ser elaborados por assessor legal, às expensas, exclusivamente, do Devedor, e celebrados em até 5 (cinco) dias úteis contados da data de aprovação da presente matéria, os quais deverão ser levados a registro nos termos e prazos nele previstos. Para os fins deste item, a Emissora apenas considerará que foi verificada a constituição da Cessão Fiduciária Adicional mediante, cumulativamente: (a) o registro, perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo/SP, de referido aditamento; (b) o envio de cópia do aditamento registrado ao prestador de serviço de custódia das Cotas Adicionais HPDP11 (“**Custodiante**”); e (c) o registro do aditamento no Sistema de Ônus e Gravames da B3; e

(iii) Caso sejam aprovados os itens (i) e (ii) da Ordem do Dia, a formalização, pela Emissora, na qualidade de credora fiduciária da Cessão Fiduciária de Rendimentos CRI, de termo de liberação parcial correspondentes a 4,75% (quatro inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) dos Direitos Relacionados ao Shopping Jardim Sul, oferecidos em Cessão Fiduciária (“**Termo de Liberação Parcial – Cessão Fiduciária**”), tendo em vista que, no que tange aos Direitos Relacionados ao Shopping Jardim Sul, foi constituída sobre 25% (vinte e cinco por cento) dos direitos econômicos e/ou patrimoniais, presentes ou futuros, inclusive os frutos, rendimentos, preferências e vantagens que forem a elas atribuídos, que venham a ser distribuídos ao Devedor em decorrência da totalidade de sua participação no Shopping Jardim Sul, o que inclui, mas não se limita a, os recursos decorrentes do pagamento dos aluguéis e de estacionamento no âmbito do Shopping Jardim Sul. Desse modo, com a comercialização da fração ideal de 19% (dezenove por cento) de sua participação no Shopping Jardim Sul, os Direitos Relacionados ao Shopping Jardim Sul deixarão de corresponder a 20% (vinte por cento) e após a liberação parcial, passarão a corresponder a 15,25% (quinze inteiros e vinte e cinco centésimos por cento). Não obstante, para fins de clareza, seguirão onerados 25% (vinte e cinco por cento) dos direitos econômicos e patrimoniais acima descritos, sofrendo alteração apenas a base de cálculo com base na qual esse percentual será calculado, que deixará de ser de 80% (oitenta por cento) e passará a ser de 61% (sessenta e um por cento), sendo certo que, caso aprovado o presente item, o Termo de Liberação Parcial – Cessão Fiduciária será formalizado pela Emissora em até 5 (cinco) dias corridos a contar da data de assinatura dos aditamentos.

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 197ª Emissão - IF 23F2356518 – 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, 15 de junho de 2026.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome: Flávia Palacios Mendonça Bailune

Cargo: Diretora de Relações com Investidores