

OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

EDITAL DE CONVOCAÇÃO

**ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 1ª SÉRIE, DA CLASSE ÚNICA, DA 515ª EMISSÃO (IF 25K1934018)
DA OPEA SECURITIZADORA S.A.
A SER REALIZADA EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO EM
03 DE AGOSTO DE 2026**

Ficam convocados os Srs. titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série, da classe única, da 515ª 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 **03 de agosto de 2026**, às **16:00 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 não declaração do vencimento antecipado em decorrência do Evento de Inadimplemento Não Automático previsto no inciso (xix) da cláusula 7.39.2 do Termo de Emissão e, conseqüentemente, do Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da cláusula 9.1 do Termo de Securitização, tendo em vista o descumprimento, pela JMD HAMOA URBANISMO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 04.536.786/0001-17 (“Devedora”), da obrigação de realização do reenquadramento da Razão de Garantia do Prazo de janeiro a junho de 2026 (inclusive) e da Razão de Garantia Total nos meses de janeiro, fevereiro e abril de 2026, nos termos da Cláusula 7.32 do Termo de Emissão (“Desenquadramento RG”);
- (ii) Caso aprovado o item (i) acima, aprovar a dispensa da realização da Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais Escriturais, conforme cláusula 7.32 do Termo de Emissão e, conseqüentemente, a não realização nos CRI, conforme cláusula 15.8 do Termo de Securitização, tendo em vista o Desenquadramento RG (“Dispensa da realização da Amortização Extraordinária Obrigatória”);
- (iii) Caso aprovado o item (ii) acima, em substituição à Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais Escriturais, aprovar que a Devedora realize reforço de

garantia para reenquadramento da Razão de Garantia do Prazo e da Razão de Garantia Total através da inclusão de nova garantia de alienação fiduciária de imóvel sobre os imóveis de propriedade da Hamoa Rio Verde, registrados nas matrículas nº 105.336, 105.459, 105.464, 105.472, 105.473, 105.486, 105.509, 105.516, 105.527, 105.537, 105.538, 105.573, 105.617, 105.636 e 105.642, todos do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Verde/GO, conforme matrículas e laudos de avaliação disponibilizados no Anexo III da proposta de administração a ser publicada pela Securitizadora em seu website (www.opea.com.br) e site da CVM (www.cvm.gov.br) (“Nova Garantia”), mediante parecer jurídico de escritório de advocacia de primeira linha contratado às expensas da Devedora a ser apresentado na data de realização da assembleia e posterior assinatura, pela Devedora e pela Emissora, de instrumento, substancialmente nos mesmos termos e condições dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis atualmente vigentes, sendo tal instrumento de reforço de garantia a ser elaborado pela Emissora, às expensas da Devedora (“Reforço de Garantia”);

(iv) aprovar a inclusão, nos Documentos da Operação, conforme aplicável, de previsão da possibilidade de reenquadramento da Razão de Garantia do Prazo e da Razão de Garantia Total através de (“Mecanismo de Reenquadramento da Razão de Garantia”):

- a. outorga, em garantia das Obrigações Garantidas, de alienação fiduciária sobre os imóveis cujos direitos creditórios decorrentes dos Contratos de Compra e Venda e que sejam objeto de Cessão Fiduciária nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária venham eventualmente a ser distratados, dispensando a necessidade de realização de nova assembleia especial de investidores para realizar tal alienação fiduciária, sendo certo que, caso aprovado, a inclusão será permitida se respeitadas as seguintes condições: (a) apresentação do Laudo de Avaliação dos referidos imóveis; (b) que os imóveis estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus e/ou gravames; e (c) para cálculo da Razão de Garantia do Prazo e da Razão de Garantia Total, seja utilizado 60% (sessenta por cento) do valor de mercado dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, limitado a 50% (cinquenta por cento) do saldo devedor atualizado dos CRI. Exemplo: caso o saldo devedor atualizado dos CRI seja de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), o valor correspondente a 60% (sessenta por cento) do valor de mercado dos Imóveis Alienados Fiduciariamente será limitado a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais);
- b. a qualquer momento, depósito de recursos na Conta Vinculada a título de composição do Fundo de Reserva para fins de cumprimento da Razão de Garantia do Prazo e da Razão de Garantia Total, sendo certo que: (a) caso a Razão de Garantia do Prazo e a Razão de Garantia Total sejam supridas por 2 (dois) meses consecutivos, será liberado à Devedora apenas o sobejo do Fundo de Reserva após o reenquadramento da Razão de Garantia do Prazo

e da Razão de Garantia Total; e (b) caso a Razão de Garantia do Prazo e/ou a Razão de Garantia Total não sejam supridas por 2 (dois) meses consecutivos, deverá ser realizada amortização extraordinária das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI até o limite dos valores depositados na Conta Vinculada;

(v) A alteração dos parâmetros de cálculo da Razão de Garantia do Prazo e da Razão de Garantia Total prevista no item (xix) da Cláusula 7.39.2 do Termo de Emissão e no item (xix) da Cláusula 9.2.2 do Termo de Securitização, de modo que, para fins de cálculo das referidas razões de garantia, se considere Direitos Creditórios Empreendimento Hamoa Rio Verde vencidos, há, no máximo, 60 (sessenta) dias ao invés de 30 (trinta) dias, conforme originalmente previsto (“Alteração da Forma de Cálculo da Razão de Garantia do Prazo e da Razão de Garantia Total”).

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 à OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 (“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 515ª Emissão - IF 25K1934018 – Emissora 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, 14 de julho de 2026.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome: Flávia Palacios Mendonça Bailune

Cargo: Diretora de Relações com Investidores