

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 107ª EMISSÃO (IF 22L1116745)
DA OPEA SECURITIZADORA S.A.
A SER REALIZADA EM SEGUNDA CONVOCAÇÃO EM
14 DE AGOSTO DE 2026**

Ficam convocados os Srs. titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 107ª 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, celebrado em 14 de dezembro de 2022 (“Termo de Securitização”), a reunirem-se em Assembleia Especial de Titulares dos CRI (“Assembleia”), a realizar-se no dia **14 de agosto de 2026**, às **16:00 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) Aprovar a sustação dos efeitos do Vencimento Antecipado Automático das Debêntures, e, conseqüentemente do resgate total dos CRI, nos termos da Cláusula 11.3, item (i) do Termo de Securitização, tendo em vista o descumprimento das obrigações pecuniárias abaixo, nos termos da cláusula 8.1, item (i) da Escritura de Emissão, em razão:

- a. do pagamento intempestivo, ocorrido em 21 de outubro de 2025, referente à amortização dos CRI no valor de R\$ 331.855,32 (trezentos e trinta e um mil, oitocentos e cinquenta e cinco reais e trinta e dois centavos);
- b. Do não pagamento do Juros Remuneratórios e da Amortização com vencimento em 15 de dezembro de 2025 no montante de R\$ 514.875,59 (quinhentos e quatorze mil, oitocentos e setenta e cinco reais e cinquenta e nove centavos), de 15 de janeiro de 2026, no montante de R\$ 531.252,43 (quinhentos e trinta e um mil, duzentos e cinquenta e dois reais e quarenta e três centavos), de 18 de fevereiro de 2026 no montante de R\$ 566.981,11 (quinhentos e sexta e seis mil, novecentos e oitenta e um reais e onze centavos), de 16 de março de 2026 no montante de R\$ 541.131,36 (quinhentos e quarenta e um mil cento e trinta e um reais e trinta e seis centavos), de 15 de abril de 2026 no montante de R\$ 584.097,51

(quinhentos e oitenta e quatro mil e noventa e sete reais e cinquenta e um centavos) e de 15 de maio de 2026 no montante de R\$ 574.538,16 (quinhentos e setenta e quatro mil quinhentos e trinta e oito reais e dezesseis centavos);

- c. da ausência de repasse dos Recebíveis, no montante de R\$ 871.174,32 (oitocentos e setenta e um mil, cento e setenta e quatro reais e trinta e dois centavos), para a Conta Centralizadora, referente aos recebíveis do mês de outubro de 2025 apurados em novembro de 2025 e a ausência de repasse dos Recebíveis, no montante de R\$ 76.185,09 (setenta e seis mil cento e oitenta e cinco reais e nove centavos) referente aos recebíveis do mês de março de 2026 apurados em abril de 2026, conforme previsto na Cláusula 5.1 e seguintes do “*Instrumento Particular De Cessão Fiduciária De Recebíveis Em Garantia E Outras Avenças*” (“Contrato de Cessão Fiduciária”), bem como a ciência aos Titulares dos CRI que no mês de novembro e dezembro de 2025 e janeiro, fevereiro e abril de 2026 não houve repasse visto que não circulou recebíveis na Conta Centralizadora, conforme informado pelo Servicer;
- d. do desenquadramento dos seguintes fundos desde o mês de fevereiro de 2025: Fundo de Reserva, no valor de R\$ 809.913,50 (oitocentos e nove mil, novecentos e treze reais e cinquenta centavos), e Fundo de Despesas, no valor de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), conforme disposto nas Cláusulas 7.27.1 e 12.1, respectivamente, ambas da Escritura de Emissão;

(ii) Caso aprovado o item (i) acima, aprovar a incorporação ao saldo devedor desta Emissão das parcelas mencionadas no subitem “b” acima, de forma que seja considerado o valor inadimplido na respectiva Data de Pagamento, bem como aprovar a dispensa da realização das Amortizações ordinárias nos respectivos meses;

(iii) Caso aprovado o item acima, aprovar que a devedora realize o aporte no montante de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) para recomposição do fundo de despesas em duas parcelas, sendo a primeira a ser paga em 30 de junho de 2026 no montante de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) e a segunda no dia 15 de julho de 2026 no montante de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), sendo certo que, caso o pagamento não seja devidamente realizado nas respectivas datas, fica previamente autorizada a concessão de prazo adicional de 30 (trinta) dias corridos, a contar da data do vencimento da obrigação, para que a Devedora realize o pagamento e, caso ainda assim não seja concluído, ficará configurado um Evento de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures e, consequentemente dos CRI, nos termos da cláusula 8.2.4 da Escritura de Emissão, ficando a Securitizadora autorizada a seguir com a contratação de assessor legal, às expensas do Patrimônio Separado para decidirem acerca das medidas a serem

tomadas para a recuperação do crédito, incluindo, mas não se limitando, a execução das garantias;

(iv) Aprovar a concessão de carência, à Devedora, para a realização de Amortização, durante o período de 7 (sete) meses, a contar da data de realização da presente assembleia, bem como autorização para que a Securitizadora realize a incorporação dos Juros Remuneratórios no mesmo período para as Debêntures e, consequentemente dos CRI, ou seja, de junho de 2026 (inclusive) a dezembro de 2026 (inclusive), desde que a Razão Saldo Devedor seja verificada, durante este período, no mínimo em 100%, de forma que o cálculo será realizado conforme o cálculo abaixo:

$$\text{Razão Saldo Devedor} = (\text{VP Elegíveis} + \text{Alienação Fiduciária valor de mercado}) / \text{Saldo Devedor do CRI}$$

(v) Caso aprovado o item (i) acima, aprovar que a recomposição do Fundo de Reserva seja realizada nos termos da Ordem de Prioridade de Pagamentos, prevista na cláusula 23.1 do Termo de Securitização, sendo certo que, caso a recomposição não seja concluída até o mês de dezembro de 2026, ficará previamente autorizada a concessão de prazo adicional de 30 (trinta) dias corridos, a contar da data do vencimento da obrigação, para que a Devedora realize o pagamento e, caso ainda assim não seja concluído, ficará configurado um Evento de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures e, consequentemente dos CRI, nos termos da cláusula 8.2.4 da Escritura de Emissão, ficando a Securitizadora autorizada a seguir com a contratação de assessor legal, às expensas do Patrimônio Separado para decidirem acerca das medidas a serem tomadas para a recuperação do crédito, incluindo, mas não se limitando, a execução das garantias;

(vi) a contratação da **Neo Servicer** para a prestação de serviços operacionais de emissão, acompanhamento e controle dos boletos relacionados aos Créditos Imobiliários da presente Emissão, com recebimento dos respectivos recursos diretamente na conta do Patrimônio Separado, nos termos da proposta de prestação de serviços disponibilizada não 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). A devedora deverá realizar a conclusão da transferência da carteira de recebíveis, ao contratada Neo Servicer, até o dia 30 de junho 2026. Caso a cessão não ocorra dentro do prazo estipulado, a devedora terá um prazo de 15 dias corridos para essa regularização. E ainda assim não seja concluído, ficará configurado um Evento de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures, ficando a Securitizadora autorizada a seguir com a contratação de assessor legal, às expensas do Patrimônio Separado para decidirem acerca das medidas a serem tomadas para a recuperação do crédito, incluindo, mas não se limitando, a execução das garantias;

(vii) Caso aprovado o item (ix) acima, deliberar sobre a concessão de prazo de **10 dias** para que a Devedora comunique os mutuários acerca da alteração do fluxo de pagamentos

que passarão a ser realizados diretamente na conta do Patrimônio Separado, nos termos do modelo disponibilizado no Anexo IV da proposta de administração a ser publicada pela Securitizadora em seu website (www.opea.com.br) e site da CVM (www.cvm.gov.br), sendo certo que as referidas comunicações serão realizadas via e-mail e comprovadas à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, por meio de comprovante de leitura;

(viii) Caso aprovado o item (ix) acima, deliberar que, durante o período de implementação operacional pela Neo Servicer, a Devedora deverá realizar o repasse dos valores recebidos em até **2 dias úteis** contados do respectivo recebimento;

(ix) A alteração do quórum previsto na cláusula 20.11 e 20.12 do Termo de Securitização, de modo a acrescentar a informação de que em segunda convocação o quórum de deliberação originalmente de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação passe a ser equivalente a 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI presentes, sendo certo que, caso aprovado, os *caputs* das cláusulas passarão a vigorar com a seguinte redação, permanecendo inalterados os itens (i) e (ii) da cláusula 20.12:

“20.11. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo e/ou nos Documentos da Operação, as deliberações em Assembleia Geral em primeira convocação serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e em segunda convocação serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI presentes.

20.12. Dependência de deliberação em Assembleia Geral, mediante aprovação dos Titulares de CRI, que representem, no mínimo, em primeira convocação 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação (“Quórum Qualificado”) e em segunda convocação pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI presentes, as seguintes matérias:”

(x) Caso seja declarado o Vencimento Antecipado das Debêntures e, consequentemente, do resgate dos CRI, aprovar a contratação de assessor legal, às expensas do Patrimônio Separado para decidirem acerca das medidas a serem tomadas para a recuperação do crédito, incluindo, mas não se limitando, a execução das garantias, bem como da constituição de fundo de despesas e/ou mecanismo de aporte para custeio dos referidos atos e manutenção da operação em caso de insuficiência de recursos na Conta do Patrimônio Separado; e

(xi) Caso aprovado, ratificar que o aporte no montante de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais) realizado pela Devedora na Conta Centralizadora, seja utilizado para pagamento das despesas recorrentes em aberto referentes aos meses de janeiro, fevereiro e março de 2026.

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, agentefiduciario@vortex.com.br e gvi@vortex.com.br identificando no título do e-mail a operação (CRI Série Única da 107ª Emissão - IF 22L1116745 – Emissora True Securitizadora), 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 agentefiduciario@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, 26 de agosto de 2026.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome: Flávia Palacios Mendonça Bailune

Cargo: Diretora de Relações com Investidores