

OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

EDITAL DE CONVOCAÇÃO

**ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 327/328ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO (IF 20K0659367;20K0659884)
DA OPEA SECURITIZADORA S.A.
A SER REALIZADA EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO EM
27 DE AGOSTO DE 2026**

Ficam convocados os Srs. titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 327/328ª Série da 1ª 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 **27 de agosto de 2026**, às **14:30 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 liberação da garantia de cessão fiduciária que atualmente recai sobre os direitos creditórios originados a partir dos instrumentos/promessas de venda e compra das unidades autônomas em estoque do empreendimento imobiliário Real Parque, mediante a assinatura, pela Emissora, do respectivo termo de liberação de garantia (“Liberação da Cessão Fiduciária”), a ser apresentado à Devedora em até 3 (três) Dias Úteis após identificação do recebimento de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) na Conta Centralizadora, sendo certo que o saldo devedor pendente será quitado em até 20 (vinte) dias corridos após a liberação da garantia, pagamentos esses advindos de recursos a serem transferidos pela Leverage Companhia Securitizadora, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40, por conta e ordem da Devedora. Ficando consignado que em eventual necessidade de execução das Garantias enquanto a referida operação não vencer ou for resgatada, o valor eventualmente obtido poderá não ser suficiente para o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, ocasião em que a Emissora não disporá de outras fontes de recurso para satisfação do crédito do investido. Além disso, pode ser que os recursos não sejam devidamente encaminhados à Emissora. Caso isso ocorra os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados;

(ii) Aprovar a prorrogação do prazo para Resgate Antecipado Facultativo, conforme aprovado no item (iv) da Assembleia Especial de Investidores realizada no dia 17 de julho

2026 (“AEI 17.07.2026”), para que o mesmo possa ocorrer durante o prazo de 20 (vinte) dias, conforme mencionado no item (i) da Ordem do Dia (“Nova Data Limite para Resgate”), mantendo as condições deliberadas, quais sejam:

- a. Desconto de 10% (dez por cento) no saldo devedor da operação na data de realização do resgate;
- b. Dispensa do pagamento do Prêmio, previsto na Cláusula 6.1 das CCB e da cláusula 6.2.1 do Termo de Securitização;
- c. Dispensa do pagamento de waiver fee (100% do CDI), sobre o valor de cada uma das parcelas inadimplidas conforme detalhamento disponibilizado 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), de forma que o cálculo será realizado com base no período verificado entre a data da inadimplência até a data de sua efetiva quitação.

(iii) A dispensa do pagamento da multa de R\$ 500.000,00 (quinhentos) mil reais, aprovada no item (v) da AEI 17.07.2026, de forma que esta seja paga mediante incorporação do valor ao saldo devedor da Emissão, somente caso o Resgate Antecipado Facultativo não seja realizado até a Nova Data Limite para Resgate;

(iv) A inclusão da garantia de alienação fiduciária superveniente a ser constituída sobre o terreno designado por Lote nº 01 da quadra 25, localizado na Rodovia Armando Calil Bulos (SC 403), s/nº, do LOTEAMENTO REAL PARQUE - NOVO NORTE, Vargem do Bom Jesus, Florianópolis/SC, com área total de 3.272,35m², da matrícula 197.075 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC (“Nova garantia”), em favor da Emissora, mediante a apresentação, pela Devedora à Emissora, em até 10 (dez) dias corridos contados da presente data, ou seja, até 07 de setembro de 2026, de parecer jurídico de escritório de advocacia de primeira linha contratado às expensas da Devedora, em termos satisfatórios à Securitizadora, atestando a possibilidade da constituição da Nova Garantia, e posterior assinatura, pela Devedora de procuração outorgando poderes de representação para que a Emissora constitui a Nova Garantia substancialmente nos mesmos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel atualmente vigente;

(v) Autorizar que Emissora realize o registro de eventuais garantias a serem incluídas na presente Emissão às expensas do Patrimônio Separado.

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 gtm@vortex.com.br | agentefiduciario@vortex.com.br, identificando no título do e-mail a operação (CRI 327/328ª Série da 1ª Emissão - IF 20K0659367;20K0659884 – Emissora True 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 gtm@vortex.com.br | 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. A ausência da declaração inviabilizará o respectivo cômputo do voto.

Ao optar pela manifestação de voto, o Titular de CRI reconhece que as deliberações da assembleia podem implicar riscos não mensuráveis aos CRI e declara que realizará análise própria desses riscos, independentemente das eventuais indicações fornecidas pelo Agente Fiduciário.

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, 07 de agosto de 2028.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome: Flávia Palacios Mendonça Bailune
Cargo: Diretora de Relações com Investidores