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 488ª EMISSÃO (IF 25L3723350) DA OPEA SECURITIZADORA S.A. A SER REALIZADA EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO EM 15 DE SETEMBRO DE 2026

Ficam convocados os Srs. titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da série única da 488ª 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, em Série Única, da 488ª (Quadringentésima Octogésima Oitava) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados Em Créditos Imobiliários Devidos Pela Sendas Distribuidora S.A.*", celebrado em 22 de dezembro de 2025, conforme aditado ("Termo de Securitização"), a reunirem-se em Assembleia Especial de Titulares dos CRI ("Assembleia"), a realizar-se no dia **15 de setembro de 2026**, às **17:00 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 a seguinte matéria da Ordem do Dia:

(i) deliberar sobre a não autorização da alteração de controle das Cedentes em decorrência de potencial transferência da totalidade das quotas de emissão das Cedentes (conforme definidas no Termo de Securitização) e de titularidade da SPCV S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 17.543.981/0001-16 ("SPCV"), para o TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 28.548.288/0001-52 ("Alteração de Controle"), nos termos da Cláusula 6.2.6 do Termo de Securitização, sendo certo que, **caso rejeitado o presente item e, consequentemente autorizada a realização da Alteração de Controle**, ficará afastado a configuração de Evento de Recompra Compulsória Automática dos Créditos Imobiliários, nos termos da cláusula 4.1.1, item (ix) do Contrato de Cessão e, consequentemente do Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI, previsto na Cláusula 6.2.3 (ix) do Termo de Securitização.

A matéria acima indicada deverá ser considerada pelos Titulares dos CRI no âmbito da Assembleia, sendo certo que a não autorização para realização da Alteração de Controle deverá ser tomada por Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 20% (vinte por

cento) dos CRI em circulação em primeira ou segunda convocação, sendo certo que, caso contrário, independentemente do motivo (falta de quórum de instalação em segunda convocação ou, caso instalada, falta de quórum de aprovação), deverá ser declarada a autorização para realização da Alteração de Controle, nos termos da Cláusula 6.2.6 do Termo de Securitização.

Eventual autorização decorrente da Assembleia para a realização da Alteração de Controle não implicará em qualquer espécie de obrigação para as Cedentes ou qualquer outra parte para a sua consumação.

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 488ª Emissão - IF **25L3723350** – 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, 26 de agosto de 2026.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome: Flávia Palacios Mendonça Bailune

Cargo: Diretora de Relações com Investidores