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 2ª EMISSÃO (IF 22E1056953)
DA OPEA SECURITIZADORA S.A.
A SER REALIZADA EM SEGUNDA CONVOCAÇÃO EM
04 DE SETEMBRO DE 2026

Ficam convocados os Srs. titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª 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 **04 de setembro de 2026**, às **15:00 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 dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 7.3.1, item (i), alínea (a), do Termo de Securitização, em razão da verificação do evento de vencimento não automático previsto na Cláusula 5.2.1, item (i) do Termo de Emissão das Notas Comerciais, caracterizado pela não apresentação, até a presente data, pela Devedora à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, das demonstrações financeiras completas e auditadas da Devedora (Fazendas GAPS), do balanço combinado da Devedora (Fazendas GAPS) e da Maqcampo auditado (Visão Consolidada), bem como do Relatório do Índice Financeiro (Fazendas GAPS), ambos referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025 ("Documentos Pendentes – 4T25"), conforme obrigação prevista nas Cláusulas 5.2.1, item (x), e 7.1, item (i), alínea (b), do Termo de Emissão das Notas Comerciais, bem como na Cláusula 6.2.1, item (x), do Termo de Securitização. Para fins de esclarecimentos, foi apresentado pela Devedora, as demonstrações financeiras auditadas de GAPS Holding (Fiadora), contendo as informações consolidadas de Fazendas GAPS (operacional) e GAPS – Fazenda Bakaba (patrimonial), bem como as demonstrações financeiras auditadas de Maqcampo e o Relatório dos Índices Financeiros (GAPS Holding) não auditado, em razão da anuência prévia concedida na AEI 18.05.2026 (conforme definida abaixo) pelo não atendimento dos indicadores;

(ii) Caso aprovado o item (i) acima, a dispensa da apresentação, pela Devedora (Fazendas GAPS) à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, dos Documentos Pendentes – 4T25 em razão da aprovação do item (ii) das deliberações da Assembleia Especial de Titulares de CRI, realizada em 18 de maio de 2026 ("AEI 18.05.2026"), acerca da concessão de anuência prévia em relação ao descumprimento da manutenção dos índices financeiros de Dívida Líquida sobre EBITDA, na Visão

Consolidada, e de Capital Circulante Líquido, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025;

(iii) A concessão de anuência prévia, afastando-se, exclusivamente em razão da autorização objeto desta Assembleia, os efeitos do vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários previsto na Cláusula 5.2.1., item (i) do Termo de Emissão das Notas Comerciais e 11.1., item (v) e item (vii) dos Contratos de Alienação Fiduciária e, consequentemente, afastando-se o resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 7.3. do Termo de Securitização, de forma a autorizar a constituição e o registro de alienação fiduciária superveniente sobre os imóveis das matrículas nº 1.321, nº 1.322, nº 1.553 e nº 1.319 em favor do Banco do Brasil S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 00.000.000/5324-44, com vencimento final em 2033 e do Banco Santander (Brasil) S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42, com vencimento final em 2033, no âmbito de uma Cédula de Crédito Bancário, e de uma Cédula de Produto Rural, respectivamente. Caso aprovado este item (iii), ficará expressamente estabelecido que a presente autorização não importará, em qualquer hipótese, em substituição, compartilhamento, redução, exoneração, cancelamento ou liberação da Alienação Fiduciária constituída em favor da Operação, a qual permanecerá hígida e plenamente eficaz nos termos dos Documentos da Operação; e

(iv) A ratificação de que, para fins de verificação da suficiência das Garantias e da manutenção da cobertura mínima exigida para as Notas Comerciais e, consequentemente, para os CRI, permanecerá sendo considerado o valor de mercado integral dos Imóveis da Alienação Fiduciária, observado o critério de avaliação atualmente previsto nos Documentos da Operação, não devendo a constituição da alienação fiduciária superveniente autorizada no item (ii) afetar referido critério de cálculo.

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 assembleias@pentagonotrustee.com.br, identificando no título do e-mail a operação (CRI 1ª Série da 2ª Emissão - IF 22E1056953 – 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 assembleias@pentagonotrustee.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, 27 de agosto de 2026.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome: Flávia Palacios Mendonça Bailune

Cargo: Diretora de Relações com Investidores