OPEA SECURITIZADORA S.A.
CNPJ nº 02.773.542/0001-22

EDITAL DE CONVOCAÇÃO

ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 260ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO (IF 20I0851693) DA OPEA SECURITIZADORA S.A. A SER REALIZADA EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO EM 21 DE SETEMBRO DE 2026

Ficam convocados os Srs. titulares dos Certificados de Recebíveis Ficam convocados os Srs. titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 260ª 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 **21 de setembro de 2026**, às **17:00 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) Aprovar a prorrogação da carência de pagamento da Amortização Programada dos CRI, conforme aprovado na Assembleia Especial de Investidores realizada em primeira convocação em 06 de abril de 2026 ("AEI 06/04/2026") por mais 24 (vinte e quatro) meses, ou seja, iniciando em outubro de 2026 (inclusive) até o mês de setembro de 2028 (inclusive), condicionado à realização pela Devedora das seguintes amortizações extraordinárias:

a. mínima de R$ 8.900.000,00 (oito milhões e novecentos mil reais) até 17 de dezembro de 2026 ("Amortização 1");
b. mínima de R$ 2.100.000,00 (dois milhões e cem mil reais) entre 19 de janeiro de 2027 (inclusive) até a 17 de junho de 2027 (inclusive) ("Amortização 2");
c. mínima de R$ 6.800.000,00 (seis milhões e oitocentos mil reais) entre 19 de julho de 2027 (inclusive) até 17 de dezembro de 2027 (inclusive) ("Amortização 3");
d. mínima de R$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais) entre 19 de janeiro de 2028 até 19 de junho de 2028 ("Amortização 4"); e
e. mínima de R$ 5.700.000,00 (cinco milhões e setecentos mil reais) entre 19 de julho de 2028 até 19 de setembro de 2028 ("Amortização 5"). Fica consignado que as Cedentes deverão notificar a Emissora sobre a intenção

de realizar a amortização extraordinária, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data da amortização extraordinária dos CRI e, após identificação dos referidos valores na Conta do Patrimônio Separado Itaú, a Emissora repassará os valores aos Titulares dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis. Caso, a qualquer momento, o volume de amortizações extraordinárias não atinja o volume mínimo para cada período definido, a presente prorrogação será imediatamente suspensa e o pagamento da Amortização Programada, bem como a Remuneração, voltarão a ser exigidos a partir do próximo evento de pagamento, ou seja, se o inadimplemento ocorrer em dezembro de 2026, a Amortização Programada e a Remuneração voltam a ser exigidos em janeiro de 2027, bem como o Anexo I do Termo de Securitização passará a vigorar conforme 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), sendo certo que, após este período, a Atualização Monetária voltará a incidir nos termos dos Documentos da Operação e, caso aprovado, os aditamentos necessários para refletir tal ajuste serão realizados pela Securitizadora às expensas da Devedora;

(ii) Autorizar que a Emissora realize a liberação parcial da garantia constituída sob o Terreno (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis 01), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis 01, sendo certo que a área a ser liberada é correspondente à Área 5 - Parcela 1, conforme descrita 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); e

(iii) Após a realização da Amortização 1 nas condições previstas no item (i) da Ordem do Dia, autorizar que a Emissora realize a liberação parcial da garantia constituída sob o Terreno, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis 01, sendo certo que a área a ser liberada é correspondente à Área 5 - Parcela 2, conforme descrita 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).

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@vortx.com.br | agentefiduciario@vortx.com.br, identificando no título do e-mail a operação (CRI 260ª Série da 1ª Emissão - IF 20I0851693 – 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. Para o caso de envio de procuração acompanhada de manifestação de voto, será de responsabilidade exclusiva do outorgado a manifestação de voto de acordo com as instruções do outorgante. Não havendo margem para a Emissora ou o Agente Fiduciário interpretar o sentido do voto em caso de divergência entre a redação da ordem do dia do edital e da manifestação de voto; 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@vortx.com.br | agentefiduciario@vortx.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. A ausência da declaração inviabilizará o respectivo cômputo do voto.

Ao optar pela manifestação de voto, o Titular dos CRI reconhece que as deliberações da assembleia podem implicar riscos não mensuráveis aos CRI e declara que realizará própria 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, 01 de setembro de 2026.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome: Flávia Palacios Mendonça Bailune

Cargo: Diretora de Relações com Investidores