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 138ª EMISSÃO (IF 23C2552432)
DA OPEA SECURITIZADORA S.A.
A SER REALIZADA EM PRIMEIRACONVOCAÇÃO EM
13 DE OUTUBRO DE 2026

Ficam convocados os Srs. titulares dos Certificados de Recebíveis Ficam convocados os Srs. titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 138ª 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 **13 de outubro de 2026**, às **09:00 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 sustação dos efeitos do Vencimento Antecipado Automático das Debêntures e, consequentemente, do Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 10.2. item (c) do Termo de Securitização e da clausula 7.1 item (c) do Escritura de Emissão, em razão dos seguintes descumprimentos de obrigação pecuniária:

(a) de pagamento da Remuneração e da Amortização Programada das Debentures prevista para o dia 26 de junho de 2026, 29 de julho de 2026 e 27 de agosto de 2026, consequentemente dos CRI prevista para o dia 30 de junho de 2026, 31 de julho de 2026 e 31 de agosto de 2026, respectivamente;

(b) conforme Cláusula 9.3.1.6 do Termo de Securitização e Cláusula 5.1.1.3 da Escritura de Emissão, caracterizado pelo inadimplemento de obrigação pecuniária pelo não atendimento ao índice de Cobertura Mínima e Liquidez Mínima da Cessão Fiduciária: no período de dezembro de 2025 até agosto de 2026 (inclusive), ou seja, por mais de 2 (duas) vezes consecutivas.

(ii) Caso verificado o inadimplemento da obrigação pecuniária de pagamento da Remuneração e da Amortização programada das Debentures prevista para o mês de

setembro de 2026, afastar os efeitos do Vencimento Antecipado Automático das Debêntures e, consequentemente, do Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 10.2. item (c) do Termo de Securitização e da clausula 7.1 item (c) do Escritura de Emissão;

(iii) Caso aprovado o item (i) e (ii) da Ordem do Dia, aprovar a dispensa do pagamento da Amortização Programada das Debêntures e dos CRI referente as mês de junho, julho, agosto e setembro de 2026, bem como a incorporação ao saldo devedor da Emissão, nas respectivas Data de Pagamento, da Remuneração das Debêntures e dos CRI referente ao mês de junho, julho, agosto e setembro de 2026, de forma que o valor a ser incorporado será o verificado no dia do inadimplemento, sem a incidência de Encargos Moratórios.

(iv) Caso aprovado o item (i) acima, aprovar a concessão de prazo adicional de 60 dias corridos, a contar da data de realização da presente assembleia para recomposição do índice de Cobertura Mínima e Liquidez Mínima da Cessão Fiduciária;

(v) A concessão de carência de 13 (treze) meses, contados a partir da Data de Pagamento do mês de outubro de 2026 (inclusive), encerrando-se, portanto, na Data de Pagamento de outubro de 2027 (inclusive), para pagamento da Amortização Programada das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, alterando-se, portanto, o Cronograma de Pagamentos constante do Anexo IV da Escritura de Emissão de Debêntures e do Anexo I do Termo de Securitização, que passará a vigorar, caso aprovada a presente Ordem do Dia, conforme disponibilizados 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);

(vi) A prorrogação das Datas de Vencimento das Debêntures e dos CRI, originalmente previstas para ocorrer, respectivamente no dia 29 de março de 2028 e 31 de março de 2028, alterando-as, para o dia 30 de junho de 2030 e 01 de julho de 2030, mantendo-se todas as demais condições de pagamento previstas nos Documentos da Operação;

(vii) A alteração da Remuneração das Debêntures e dos CRI, originalmente correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescidos de uma sobretaxa de 6% (seis por cento) ao ano, para que passe a ser correspondente a CDI + 1% (um por cento) ao ano ("Nova Remuneração"), sendo certo que a Nova Remuneração das Debêntures e dos CRI passará a vigorar a partir da Data de Pagamento do mês de outubro de 2026 (exclusive);

(viii) A realização pela Emissora da Amortização Extraordinária Compulsória prevista na cláusula 1.1.17 do Contrato de Cessão Fiduciária, orginalmente com o racional de utilização da integralidade dos recursos decorrentes dos Recebíveis disponíveis nas Contas de Arrecadação e/ou na Conta do Patrimônio Separado, excedentes ao pagamento da Remuneração e da Amortização das Debêntures na respectiva Data de Verificação, à amortização extraordinária das Debêntures para que seja realizada em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de realização da presente assembleia, no valor aproximado de R$

9.000.000,00 (nove milhões de reais), considerando os juros acruados até o momento da realização ("Amortização Extraordinária Obrigatória Recebíveis"), sendo certo que a Emissora realizará a amortização extraordinária na B3 em até 2 (dois) Dias Úteis após recebimento dos recursos na Conta do Patrimônio Separado;

(ix) A concessão de anuência prévia para que a Devedora realize uma amortização extraordinária facultativa em qualquer Data de Pagamento a partir da data de realização da presente assembleia, no valor mínimo de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), sendo certo que a Devedora deverá informar a Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, acerca da intenção de realizar referida amortização, com no mínimo 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, de forma que, caso seja realizada, ficará autorizada a concessão de carência adicional de 12 (doze) meses de Amortização das Debêntures e, consequentemente dos CRI a partir da Data de Pagamento seguinte a data de realização da referida amortização, sendo certo que não haverá alteração da Data de Vencimento das Debêntures, tampouco dos CRI ("Amortização Extraordinária Facultativa Mudança Amortização"); e

(x) A liberação parcial da Cessão Fiduciária que atualmente recai sobre os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, oriundos de compromissos de compra e venda de imóveis de titularidade das Fiduciantes, mediante a assinatura, pela Emissora, do respectivo termo de liberação de garantia, a ser apresentado à Devedora em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de realização desta assembleia ("Liberação da Cessão Fiduciária"), sendo certo que está condicionada a realização de amortização extraordinária na presente Emissão com os recursos proveniente da venda desses Direitos Creditórios que serão liberados, visto que, após a realização da venda, a Devedora deverá direcionar o recurso proveniente da venda direto nas Contas de Arrecadação, de titularidade da Emissora, de forma que, para fins de acompanhamento desta obrigação, a Devedora deverá encaminhar à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, no último dia útil de cada mês, a partir do mês seguinte à realização da presente assembleia, declaração assinada atestando quais recebíveis foram vendidos, bem como valores e documentos que formalizaram a venda e, caso não seja vendido nenhum recebível, a obrigação permanecerá sendo cumprida com a declaração afirmando que não houvera vendas. Caso, por qualquer motivo, a Devedora receba o recurso das vendas em quaisquer contas que não sejam as Contas de Arrecadação, de titularidade da Securitizadora, ela deverá encaminhar os recursos para a Emissora em até 1 (um) Dia Útil do recebimento. 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, sob pena de vencimento antecipado dos CRI.

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 af.assembleias@oliveiratrust.com.br , identificando no título do e-mail a operação (CRI 1ª Série da 138ª Emissão - IF 23C2552432 – 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 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, 23 de setembro de 2026.

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Nome: Flávia Palacios Mendonça Bailune
Cargo: Diretora de Relações com Investidores