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

EDITAL DE CONVOCAÇÃO

ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DE SÉRIE ÚNICA DA 231ª EMISSÃO (IF 24A2092008) DA OPEA SECURITIZADORA S.A. A SER REALIZADA EM SEGUNDA CONVOCAÇÃO EM 05 DE OUTUBRO DE 2026

Ficam convocados os Srs. titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 231ª 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 **05 de outubro 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").

Considerando que:

A Devedora não realizou o pagamento da última parcela de Amortização das Notas Comerciais, e, consequentemente dos CRI, vencida em 16 de julho de 2026 e 20 de julho de 2026, respectivamente;

A Emissora, em razão do referido inadimplemento, notificou a Devedora para que realizasse o pagamento do valor de R$ 32.729.443,08 (trinta e dois milhões, setecentos e vinte e nove mil, quatrocentos e quarenta e três reais e oito centavos), até o dia 24 de julho de 2026, sob pena de execução das medidas judiciais cabíveis.

Em 24 de julho de 2026 a Devedora respondeu a referida notificação e solicitou a convocação de assembleia especial de Titulares dos CRI, para deliberar acerca de proposta de solução consensual ("Proposta").

Assim, ficam os Titulares dos CRI convocados, a fim de deliberar sobre as seguintes matérias da Ordem do Dia:

(i) A suspensão do início e prosseguimento dos procedimentos de excussão do Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel e Alienação Fiduciária de Quotas, pelo prazo a ser definido na realização desta assembleia, ressalvados:

a) A plena eficácia da Cessão Fiduciária e o direcionamento integral dos Direitos Creditórios à Conta Arrecadadora, com aplicação da Ordem de Pagamento;

b) A utilização dos Fundos nos termos dos Documentos da operação;

c) O direito de início imediato da excussão na ocorrência do descumprimento de qualquer temo da Proposta.

Consigna-se que a moratória ora deliberada constitui mera suspensão temporária do exercício de faculdades, não implicando novação, transação, repactuação, remissão, waiver definitivo, nem modificação de qualquer característica econômica dos CRI.

(ii) A análise e aprovação da Proposta apresentada pela Devedora, para quitação do Saldo Devedor das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, constante do Anexo II da Proposta da Administração disponibilizada pela Emissora em seu website (www.opea.com.br) e no website da CVM, que inclui as seguintes condições, a serem detalhadas pela Devedora, na ocasião da assembleia:

a) Cumprimento do cronograma vinculante de Comercialização das Unidades em Estoque, observadas metas periódicas de vendas e de repasses;

b) Reforço dos mecanismos de monitoramento pelo Agente de Monitoramento;

c) Prestação de contas periódicas à Securitizadora e ao Agente Financeiro quanto ao andamento das vendas e evolução do saldo devedor;

d) Manutenção de todas as Garantias existentes, sem qualquer liberação.

(iii) A contratação pela Emissora, com os recursos integrantes do Patrimônio Separado, de um dos escritórios de advocacia abaixo indicados, para realização de medidas destinadas a execução das garantias, conforme escopo, valor e condições de pagamento constantes das propostas objeto do Anexo III, IV e V à presente ata. São eles:

a) Sacramone, Orleans e Bragança Advogados, inscrito no CNPJ sob nº 43.295.098/0001-64;
b) Galdino, Takemi, Ayoub, Salgueiro, Rezende de Almeida, Costa, Faria Advogados, inscrito no CNPJ sob nº 56.954.341/0001-50
c) Dias Carneiro Advogados, inscrito no CNPJ sob nº 05.265.763/0001-88.

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 231ª Emissão - IF 24A2092008 – 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, 24 de setembro de 2026.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome: Flávia Palacios Mendonça Bailune

Cargo: Diretora de Relações com Investidores

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

DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES NECESSÁRIOS AO EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO PARA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DE SÉRIE ÚNICA DA 231ª EMISSÃO (IF 24A2092008) DA OPEA SECURITIZADORA S.A. A SER REALIZADA EM SEGUNDA CONVOCAÇÃO EM 05 DE OUTUBRO DE 2026

Em atenção à Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), servimo-nos da presente para informar que os documentos para análise dos Titulares dos CRI para deliberação sobre as matérias previstas na ordem do dia da assembleia, a ser realizada no dia **05 de outubro de 2026**, às **15:00 horas**, de forma exclusivamente digital, estão sendo divulgados no presente instrumento e encontram-se à disposição para consulta também no website da Emissora (www.opea.com.br).

Os Titulares dos CRI são convocados a fim de deliberar sobre as seguintes matérias:

(i) A suspensão do início e prosseguimento dos procedimentos de excussão do Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel e Alienação Fiduciária de Quotas, pelo prazo a ser definido na realização desta assembleia, ressalvados:

a) A plena eficácia da Cessão Fiduciária e o direcionamento integral dos Direitos Creditórios à Conta Arrecadadora, com aplicação da Ordem de Pagamento;

b) A utilização dos Fundos nos termos dos Documentos da operação;

c) O direito de início imediato da excussão na ocorrência do descumprimento de qualquer temo da Proposta.

Consigna-se que a moratória ora deliberada constitui mera suspensão temporária do exercício de faculdades, não implicando novação, transação, repactuação, remissão, waiver definitivo, nem modificação de qualquer característica econômica dos CRI.

(ii) A análise e aprovação da Proposta apresentada pela Devedora, para quitação do Saldo Devedor das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, constante do Anexo II da Proposta da Administração disponibilizada pela Emissora em seu website

(www.opea.com.br) e no website da CVM, que inclui as seguintes condições, a serem detalhadas pela Devedora, na ocasião da assembleia:

a) Cumprimento do cronograma vinculante de Comercialização das Unidades em Estoque, observadas metas periódicas de vendas e de repasses;

b) Reforço dos mecanismos de monitoramento pelo Agente de Monitoramento;

c) Prestação de contas periódicas à Securitizadora e ao Agente Financeiro quanto ao andamento das vendas e evolução do saldo devedor;

d) Manutenção de todas as Garantias existentes, sem qualquer liberação.

(iii) A contratação pela Emissora, com os recursos integrantes do Patrimônio Separado, de um dos escritórios de advocacia abaixo indicados, para realização de medidas destinadas a execução das garantias, conforme escopo, valor e condições de pagamento constantes das propostas objeto do Anexo III, IV e V à presente ata. São eles:

a) Sacramone, Orleans e Bragança Advogados, inscrito no CNPJ sob nº 43.295.098/0001-64;
b) Galdino, Takemi, Ayoub, Salgueiro, Rezende de Almeida, Costa, Faria Advogados, inscrito no CNPJ sob nº 56.954.341/0001-50
c) Dias Carneiro Advogados, inscrito no CNPJ sob nº 05.265.763/0001-88.

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.

Os Titulares dos CRI, após habilitados, 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, identificando no título do e-mail a operação (CRI Série Única da 231ª Emissão - IF 24A2092008), conforme modelo de Manifestação de Voto à Distância constante do Anexo I à presente Proposta da Administração.

Ainda, conforme disposto no Edital de Convocação, a Emissora disponibiliza no Anexo II a este documento o Modelo de Declaração de Operação Compromissada, na hipótese de celebração de operação compromissada pelos Titulares dos CRI junto a terceiros.

Não obstante esta comunicação tenha sido disponibilizada, por meio do módulo IPE, na espécie "Proposta da Administração", esclarecemos que os itens da ordem do dia descritos no Edital de Convocação não deverão ser interpretados como sugestão e/ou direcionamento de voto, por parte da administração da Emissora, sendo denominado no módulo IPE como "Proposta da Administração" em razão do formato de disponibilização disponível no respectivo software e de acordo com as normas e orientações gerais da CVM.

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, 24 de setembro de 2026.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome: Flávia Palacios Mendonça Bailune

Cargo: Diretora de Relações com Investidores

ANEXO I

Modelo de Manifestação de Voto à Distância

À

OPEA SECURITIZADORA S.A. ("Emissora") e OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. ("Agente Fiduciário"), na qualidade, respectivamente, de emissora e agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários de Série Única da 231ª Emissão da Emissora ("CRI").

Ref: ***Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários de Série Única da 231ª Emissão da Emissora, a ser realizada no dia 05 de outubro de 2026, às15:00 horas, de forma exclusivamente digital***

Prezados Senhores,

_____, inscrito(a) no CPF/CNPJ sob o nº_____, vem, por meio deste, apresentar voto por escrito referente às deliberações acerca das seguintes matérias, constantes da Ordem do Dia da assembleia em referência:

(i) A suspensão do início e prosseguimento dos procedimentos de excussão do Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel e Alienação Fiduciária de Quotas, pelo prazo a ser definido na realização desta assembleia, ressalvados:

a) A plena eficácia da Cessão Fiduciária e o direcionamento integral dos Direitos Creditórios à Conta Arrecadadora, com aplicação da Ordem de Pagamento;

b) A utilização dos Fundos nos termos dos Documentos da operação;

c) O direito de início imediato da excussão na ocorrência do descumprimento de qualquer temo da Proposta.

Consigna-se que a moratória ora deliberada constitui mera suspensão temporária do exercício de faculdades, não implicando novação, transação, repactuação, remissão, waiver definitivo, nem modificação de qualquer característica econômica dos CRI.

(ii) A análise e aprovação da Proposta apresentada pela Devedora, para quitação do Saldo Devedor das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, constante do Anexo II da Proposta da Administração disponibilizada pela Emissora em seu website

(www.opea.com.br) e no website da CVM, que inclui as seguintes condições, a serem detalhadas pela Devedora, na ocasião da assembleia:

a) Cumprimento do cronograma vinculante de Comercialização das Unidades em Estoque, observadas metas periódicas de vendas e de repasses;

b) Reforço dos mecanismos de monitoramento pelo Agente de Monitoramento;

c) Prestação de contas periódicas à Securitizadora e ao Agente Financeiro quanto ao andamento das vendas e evolução do saldo devedor;

d) Manutenção de todas as Garantias existentes, sem qualquer liberação.

(iii) A contratação pela Emissora, com os recursos integrantes do Patrimônio Separado, de um dos escritórios de advocacia abaixo indicados, para realização de medidas destinadas a execução das garantias, conforme escopo, valor e condições de pagamento constantes das propostas objeto do Anexo III, IV e V à presente ata. São eles:

a) Sacramone, Orleans e Bragança Advogados, inscrito no CNPJ sob nº 43.295.098/0001-64;
b) Galdino, Takemi, Ayoub, Salgueiro, Rezende de Almeida, Costa, Faria Advogados, inscrito no CNPJ sob nº 56.954.341/0001-50
c) Dias Carneiro Advogados, inscrito no CNPJ sob nº 05.265.763/0001-88.

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.

( ) APROVAR ( ) NÃO APROVAR ( ) ABSTER-SE

O Titular do CRI tem ciência de que as deliberações a serem tomadas em assembleia são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos no Termo de Securitização e que, ao se manifestar por meio da presente Manifestação de Voto à Distância, ainda que sua manifestação tenha sido apenas de aprovar, não aprovar ou abster-se a Ordem do Dia, sem quaisquer ressalvas, poderá eventualmente ser obrigado a acatar eventuais condicionantes e/ou ressalvas a respeito das deliberações, que sejam discutidas e aprovadas pelos demais Titulares dos CRI no momento da assembleia, conforme quórum aplicável.

Ainda, o Titular dos CRI declara a inexistência de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação às matérias objeto da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução CVM nº 94/2022 – Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no artigo 32 da Resolução CVM 60, no artigo 115, § 1º, da Lei nº 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável.

( ) DECLARA ( ) NÃO DECLARA

Em caso de existência de conflito, favor especificar a situação na qual estaria configurado o conflito de interesse:S

Esta manifestação de voto possui validade para esta assembleia e para as demais convocações e/ou reaberturas da referida assembleia, decorrentes de eventuais suspensões, se necessário. O Titular dos CRI ora signatário não se opõe a eventual suspensão da assembleia, caso esta venha a ser aprovada e manterá a validade do seu voto para eventuais reaberturas, em data posterior a ser definida no momento da assembleia.

São Paulo, [dia] de [mês] de 2026.

_____

[Titular dos CRI]

ANEXO II

Proposta Devedora enviada em 01 de setembro de 2026.

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco.)

ANEXO III

Sacramone, Orleans e Bragança Advogados

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco.)

ANEXO IV

Galdino, Takemi, Ayoub, Salgueiro, Rezende de Almeida, Costa, Faria Advogados

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco.)

ANEXO V

Dias Carneiro Advogados

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco.)