OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

EDITAL DE CONVOCAÇÃO

ATA DA ASSEMBLEIA DE TITULARES
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
EM 2 (DUAS) SÉRIES DA 467ª EMISSÃO (IF 25F7201931 E IF 25F7201934)
DA OPEA SECURITIZADORA S.A.
A SER REALIZADA EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO EM
15 DE OUTUBRO DE 2026

Ficam convocados os Srs. titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 467ª Emissão, em 2 (duas) séries, 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 Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em classe única, em 2 (duas) séries, da 467ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Hot Beach Suítes Olímpia – Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*, celebrado em 24 de junho de 2025 ("Termo de Securitização"), a reunirem-se em Assembleia Especial de Titulares dos CRI ("Assembleia"), a realizar-se no dia **15 de outubro de 2026**, às **15:00 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 as seguintes matérias da Ordem do Dia:

(i) a autorização para emissão, pela Devedora, de notas comerciais escriturais de sua 3ª (terceira) emissão, em série única, para colocação privada ("Notas 3ª Emissão"), com a consequente subscrição, pela Emissora, das Notas 3ª Emissão, por meio do respectivo termo de emissão ("Termo de Emissão (3ª Emissão)") a ser celebrado entre a Devedora, a Emissora e os Avalistas (conforme definidos no Termo de Securitização);

(ii) caso aprovada a matéria constante do item (i) da Ordem do Dia, a emissão de uma nova série dos CRI ("CRI (3ª Série)"), nos termos do artigo 22, inciso X, da Lei Federal n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei 14.430"), a ser formalizado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, que terá as seguintes características:

Característica	CRI (Série 3)
Emissão	467ª
Série	3ª Série
Quantidade de CRI	4.000
Valor de Emissão	R$ 4.000.000,00
Valor Nominal Unitário	R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

Data de Emissão	**A ser definida na Assembleia.**
Data de Vencimento	**A ser definida na Assembleia.**
Prazo da Emissão	**A ser definida na Assembleia.**
Local de Emissão	São Paulo, SP.
Forma de Emissão	Nominativa e escritural.
Juros Remuneratórios	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 4,05% (quatro inteiros e cinco milésimos por cento) ao ano com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis
Atualização Monetária	Os CRI não serão atualizados monetariamente.
Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo "Cronogramas de Pagamentos", **que será definido em Assembleia**.
Primeiro pagamento de Amortização Programada	**A ser definida na Assembleia.**
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo "Cronogramas de Pagamentos", **que será definido em Assembleia**. De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo "Cronogramas de Pagamentos", **que será definido em Assembleia**.
Primeiro pagamento de Remuneração	**A ser definida na Assembleia.**
Garantias dos Créditos Imobiliários	Compartilhamento de todas as Garantias (conforme definida no Termo de Securitização) com os CRI (1ª Série) e os CRI (2ª Série).
Regime Fiduciário	Sim.
Garantia Flutuante	Não há.
Subordinação	Não há.
Coobrigação da Emissora	Não há.
Encargos Moratórios	São os encargos abaixo listados devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora e aos Titulares dos CRI, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetiva da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma, sem prejuízo da Remuneração: (i) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (ii) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago.
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica	B3.
Local de Pagamento	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, nas Contas Centralizadoras, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a

	partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI.
Atraso no Recebimento dos Pagamentos:	O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas nos Documentos da Operação ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
Classificação de Risco	Os CRI não serão objeto de classificação de risco.
Classificação ANBIMA	**Categoria.** Os CRI são da categoria "Híbrido", em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea "c" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. **Concentração.** Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos pela Devedora. **Tipo de Segmento**. O empreendimento enquadra-se no segmento "Híbrido", conforme descritos no Artigo 4º, inciso III, alínea "c" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. **Tipo de Contrato Lastro.** Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados da emissão das Notas, se enquadrando, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea "c" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações.

(iii) caso aprovada a matéria constante do item (ii) da Ordem do Dia, a definição do Cronograma de Pagamentos dos CRI (3ª Série), bem como das Notas (3ª Emissão), que passarão a vigorar **conforme definição em Assembleia**;

(iv) caso aprovada a matéria constante do item (ii) da Ordem do Dia, deliberar acerca das despesas *flat* decorrentes da emissão dos CRI (3ª Série), as quais serão custeadas pela Devedora, bem como atualizar a Remuneração do Agente Fiduciário, nos termos, **do descritivo que será definido em Assembleia** e da proposta comerciais encaminhada pelo Agente Fiduciário à Emissora, ambos constantes no Anexo III da proposta de administração a ser publicada pela Securitizadora em seu *website* (www.opea.com.br) e no *website* da CVM (www.cvm.gov.br); e

(v) caso aprovada a matéria constante do item (ii) da Ordem do Dia, a concessão de anuência prévia, afastando-se assim os efeitos do vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários previsto na Cláusula 9.1., itens (ix) e (x) do Termo de Emissão (2ª Emissão) e, consequentemente, afastando-se o resgate antecipado compulsório dos CRI (1ª Série) e dos CRI (2ª Série), nos termos da Cláusula 10.1., itens (ix) e (x) do Termo de Securitização, de forma a autorizar o compartilhamento das Garantias entre todas as Séries dos CRI ("Compartilhamento de Garantias") e, consequentemente, a celebração de aditamento ao Contrato de CF, para alteração da definição de "Obrigações Garantidas", com o objetivo

de inclusão das Obrigações Garantidas objeto das Notas (3ª Emissão), bem como a inclusão das disposições sobre o Compartilhamento de Garantias.

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, gtm@vortx.com.br e agentefiduciario@vortx.com.br, identificando no título do *e-mail* a operação (CRI 467ª Emissão, em 2 séries - IF 25F7201931 E IF 25F7201934 – 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. 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, gtm@vortx.com.br e 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.

Ao optar pela Instrução de Voto, o Titular dos CRI reconhece que as deliberações da assembleia podem implicar riscos não mensuráveis aos CRI e declara que realizará 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.

Em razão das deliberações a serem tomadas pelo(s) Titular(es) dos CRI na Assembleia, ficam, Emissora e Agente Fiduciário, autorizados a realizarem todos os atos e celebrarem todos e quaisquer documentos necessários para a implementação das deliberações da Assembleia.

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, SP, 25 de setembro de 2026.

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