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

EDITAL DE CONVOCAÇÃO
ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 1ª E DA 2ª SÉRIES DA 62ª EMISSÃO
(IF: 22L1309906, 22L1311979)
DA OPEA SECURITIZADORA S.A.
A SER REALIZADA EM 23 DE OUTUBRO DE 2026

Ficam convocados os Srs. Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 62ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22 (na qualidade de sucessora legal por incorporação de acervo cindido da True Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-22) ("Titulares dos CRI", "CRI" e "Emissora" ou "Securitizadora", respectivamente), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Loa Administradora e Incorporadora S.A. e Bavi Administradora e Incorporadora S.A., para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 62ª Emissão da True Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, sala andar 11, conjunto 1101 e 1102 parte, Brooklin Paulista, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário"), em 21 de dezembro de 2022, conforme aditado de tempos em tempos ("Termo de Securitização"), a reunirem-se em Assembleia Especial de Investidores de CRI ("Assembleia"), a realizar-se no dia **23 de outubro de 2026, às 16:00 horas**, de forma exclusivamente digital, por meio da plataforma *Microsoft Teams* ("Plataforma"), 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, conforme alterada, a fim de deliberar sobre as seguintes matérias da Ordem do Dia:

(i) a não declaração do Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures, e, consequentemente do Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da cláusula 6.1, item (i) do Termo de Securitização, inclusive nos termos do item "(i)" da Cláusula 6.2.1 das Escritura de Emissão de Debêntures, tendo em vista o não cumprimento tempestivo do prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, vencido em 17 de junho de 2026, da deliberação prevista no item "(viii)" das deliberações da Assembleia Geral de Titulares realizada em 27 de maio de 2026 ("AGT de 27.05.2026") para a formalização: (a) do aditamento ao "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", celebrado

entre a Tela Administradora e Incorporadora Ltda. (CNPJ sob o nº 28.255.793/0001-09) ("Tela"), o Agente Fiduciário, a Securitizadora, a Loa Administradora e Incorporadora S.A. (CNPJ sob o nº 35.851.074/0001-16) ("Loa") e a Bavi Administradora e Incorporadora S.A. (CNPJ sob o nº 17.537.199/0001-94) ("Bavi"), em 21 de dezembro de 2022, conforme aditado de tempos em tempos ("Aditamento Contrato de Alienação Fiduciária Outlet Premium Grande São Paulo"); (b) do aditamento ao "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", celebrado entre a Tela, a Loa, a Bavi, a TMF Brasil Administração e Gestão de Ativos Ltda. (CNPJ sob o nº 23.103.490/0001-57) ("TMF"), a Securitizadora e o Agente Fiduciário, em 21 de dezembro de 2022, conforme aditado de tempos em tempos ("Contrato de Cessão Fiduciária Outlet Premium Grande São Paulo" e "Aditamento Contrato de Cessão Fiduciária Outlet Premium Grande São Paulo", respectivamente); (c) do instrumento formalizando a alienação fiduciária sobre a fração ideal de 24% (vinte e quatro por cento) do empreendimento denominado "*Shopping Barueri*", localizado na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 212.338 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri – SP detida pelo GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 11.769.604/0001-13 ("Empreendimento Barueri" e "Alienação Fiduciária Shopping Barueri", respectivamente); (d) do instrumento formalizando a alienação fiduciária sobre a fração ideal de 49% (quarenta e nove por cento) do empreendimento denominado "*Outlet Premium Fortaleza*", objeto da matrícula nº 46.246 no 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Caucaia – CE ("Empreendimento Fortaleza" e "Alienação Fiduciária Outlet Premium Fortaleza", respectivamente); (e) do instrumento formalizando a cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da exploração da fração ideal de 49% (quarenta e nove por cento) do Empreendimento Fortaleza ("Cessão Fiduciária Fortaleza"); e (f) do instrumento formalizando a cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da exploração da fração ideal de 24% (vinte e quatro por cento) do Empreendimento Barueri ("Cessão Fiduciária Barueri" e, em conjunto com o Aditamento Contrato de Alienação Fiduciária Outlet Premium Grande São Paulo, o Aditamento Contrato de Cessão Fiduciária Outlet Premium Grande São Paulo, a Alienação Fiduciária Shopping Barueri, a Alienação Fiduciária Outlet Premium Fortaleza e a Cessão Fiduciária Fortaleza, as "Garantias AGT 27.05.2026");

(ii) autorizar e aprovar que todos os prazos para aperfeiçoamento dos instrumentos das Garantias AGT 27.05.2026, incluindo eventuais prazos de registros, averbações e/ou notificações, conforme previstos nos respectivos instrumentos, passem a ser contados, para todos os fins legais e de direito, da data de realização desta Assembleia, independentemente da data de celebração constante dos respectivos instrumentos, observados os seguintes prazos: (a) com relação ao Aditamento Contrato de Cessão Fiduciária Outlet Premium Grande São Paulo, à Cessão Fiduciária Fortaleza e à Cessão Fiduciária Barueri: (a.1) 5 (cinco) dias para protocolo para registro no Cartório de Registro

de Títulos e Documentos, indicado no âmbito do respectivo instrumento ("RTD"); (a.2) 20 (vinte) dias para registro no RTD; e (a.3) 60 (sessenta) dias para envio das notificações indicadas no âmbito do respectivo instrumento; e (b) com relação ao Aditamento Contrato de Alienação Fiduciária Outlet Premium Grande São Paulo, à Alienação Fiduciária Shopping Barueri e à Alienação Fiduciária Outlet Premium Fortaleza: (b.1) 10 (dez) dias para prenotação para registro no Cartório de Registro de Imóveis, indicado no âmbito do respectivo instrumento ("RGI"); e (b.2) 90 (noventa) dias, prorrogáveis por mais 90 (noventa) dias para cumprimento de eventuais exigências formuladas pelo RGI, para registro no RGI;

(iii) a não declaração do Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures, e, consequentemente do Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da cláusula 6.1, item (i) do Termo de Securitização, inclusive nos termos do item "(i)" da Cláusula 6.2.1 das Escritura de Emissão de Debêntures, tendo em vista o não cumprimento da obrigação de direcionamento dos recursos dos Direitos Creditórios, conforme aplicável, da competência de junho de 2026 objeto da (i) totalidade da Cessão Fiduciária Barueri; (ii) totalidade da Cessão Fiduciária Fortaleza; e (iii) de 49% da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios do Outlet Premiu Grande São Paulo, de titularidade da General Shopping e Outlets do Brasil Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (CNPJ nº 11.769.604/0001-13) e de 1% da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios do Outlet Premiu Grande São Paulo, de titularidade da Levian Participações e Empreendimentos S.A. (CNPJ nº 58.487.141/0001-60) ("Direitos Creditórios Não Transferidos"), às respectivas Contas Arrecadadoras, tendo em vista que referidas Contas Arrecadadoras ainda não haviam sido abertas à época do recebimento de tais recursos;

(iv) a não declaração do Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures, e, consequentemente do Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da cláusula 6.1, item (i) do Termo de Securitização, inclusive nos termos do item "(i)" da Cláusula 6.2.1 das Escritura de Emissão de Debêntures, tendo em vista o não cumprimento, no prazo aplicável nos termos da Cláusula 4.21.5 das Escrituras de Emissão de Debêntures, conforme aditadas, da obrigação de formalização do instrumento formalizando a cessão fiduciária sobre (i) a fração ideal correspondente a 49% (quarenta e nove por cento); e (ii) a fração ideal correspondente a 1% (um por cento), dos direitos creditórios titulados pela Bavi e pelo Gerir Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (CNPJ nº 65.788.132/0001-75), respectivamente, dos direitos creditórios decorrentes do empreendimento denominado "Outlet Premium Bandeirantes" ("Cessão Fiduciária Bandeirantes"). Para efeitos da deliberação, referida constituição não ocorreu tempestivamente em razão do atraso e falta de identificação dos investidores dos CRI, para deliberação de referida matéria; e

(v) caso aprovado o item (i) a (iv) da Ordem do Dia, o estabelecimento de novo prazo, até 31 de outubro de 2026, para que a Loa e a Fiadora, em conjunto com o Agente Fiduciário, a TMF e eventuais terceiros relacionados, adotem todas as medidas necessárias para: (a) a formalização das Garantias AGT 27.05.2026; e (b) a formalização da Cessão Fiduciária Bandeirantes.

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 quando instalada, 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 para af.assembleias@oliveiratrust.com.br identificando no título do e-mail a operação (CRI da 62ª Emissão), a confirmação de sua participação na Assembleia, acompanhada dos Documentos de Representação (conforme abaixo definidos), preferencialmente até 2 (dois) dias antes da realização da Assembleia.

Para fins desta 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 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.

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, acompanhada dos Documentos de Representação, bem como de declaração a respeito da existência ou não de conflito de interesse entre o Titular dos CRI com as matérias das Ordens 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 manifestação 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.

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, 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 no Termo de Securitização e/ou nos demais Documentos da Operação.

A implementação das transações e reorganizações previstas neste Edital estão sujeitas à verificação ou renúncia, conforme aplicável, de uma série de condições suspensivas para sua conclusão, nos termos do artigo 125 do Código Civil, e demais aprovações necessárias das partes envolvidas, que caso não venham a ser oportunamente verificadas ou renunciadas por mera liberalidade de terceiros envolvidos, importarão na extinção de referidas transações e reorganizações, retornando as alterações objeto da Assembleia ao

status quo ante, tornando sem efeito as deliberações sobre os temas constantes da Ordem do Dia.

Conforme Resolução CVM nº 60, a Emissora disponibilizará acesso simultâneo a eventuais documentos apresentados durante a Assembleia que não tenham sido apresentados anteriormente.

São Paulo, 02 de outubro de 2026

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