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

EDITAL DE CONVOCAÇÃO

ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 318ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO (IF 20I0623260)
DA OPEA SECURITIZADORA S.A.
A SER REALIZADA EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO EM
04 DE NOVEMBRO DE 2026

Ficam convocados os Srs. titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 318ª 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 **04 de novembro de 2026**, às **16:00 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 alteração da Cascata de Pagamento prevista na Cláusula 4.4 do Termo de Securitização, exclusivamente no que se refere à utilização dos recursos oriundos do Acordo de Quitação aprovado pelos Titulares dos CRI em assembleia especial de investidores realizada em 09 de setembro de 2026 ("AEI 09092026"), pela Emissora, para que seja realizada a Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, prevista no item "d" da referida Cláusula, seja realizada antes do pagamento dos Encargos Moratórios previsto no item "b" da referida Cláusula, sendo certo que a Emissora realizará a retenção do montante necessário para pagamento das Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas, incluindo, mas não se limitando, o custos processuais e honorários advocatícios aplicáveis, bem como o montante necessário para pagamento das despesas de manutenção do Patrimônio Separado para os próximos 24 (vinte e quatro) meses e uma reserva adicional de R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para o pagamento de quaisquer despesas futuras da Emissão;

(ii) A ratificação do Compromissos Relacionados à Execução CRI3 e à Transação celebrada em 18 de setembro de 2026, firmado pela Emissora em 18 de setembro de 2026, e que poderá ser solicitada previamente pelos Titulares dos CRI que se habilitarem para participação na referida Assembleia nos termos da Proposta da Administração; e

(iii) Caso aprovado o item (ii) acima, a liberação da alienação fiduciária de quotas e cessão fiduciária de direitos econômicos incidentes sobre: **(a)** Altino Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.; **(b)** Crivesa Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.; **(c)** Granja Nobre Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.; **(d)** Granja Nobre Garden Empreendimento SPE Ltda.; **(e)** KM 18 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.; **(f)** PLR Spot Centro SPE Ltda.; e **(g)** Premium BV Investimento Imobiliário SPE Ltda., mediante a implementação, pela Emissora, de todos os atos à implementação da liberação das garantias, incluindo-se a assinatura dos documentos necessários à efetivação das baixas das garantias, incluindo a assinatura do respectivo termo de liberação de garantia, a ser apresentado ao Fiduciante em até 3 (três) dias úteis contados da aprovação da matéria constante deste item ("Liberação da Alienação Fiduciária de Quotas SPE");

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 claims@vortx.com.br, identificando no título do e-mail a operação (CRI 318ª Série da 1ª Emissão - IF 20I0623260 – 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 claims@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.

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)** 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 **(ii)** 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, 14 de outubro de 2026.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome: Flávia Palacios Mendonça Bailune

Cargo: Diretora de Relações com Investidores