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

EDITAL DE CONVOCAÇÃO

ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
SÉRIE ÚNICA DA 107ª EMISSÃO (IF 22L1116745)
DA OPEA SECURITIZADORA S.A.
A SER REALIZADA EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO EM
19 DE NOVEMBRO DE 2026

Ficam convocados os Srs. titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 107ª 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 **19 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"), considerando a ocorrência do Vencimento Antecipado Automático das Debêntures, e, consequentemente do resgate total dos CRI, nos termos da Cláusula 11.3, item (i) do Termo de Securitização em 17 de outubro de 2025, em decorrência de descumprimento de obrigação pecuniária, conforme Assembleia Especial de Investidores realizada em 14 de agoste de 2026 ("AEI 14.08.2026"), deliberar sobre as seguintes matérias da Ordem do Dia:

(i) Alteração do Quórum de deliberação previsto na Cláusula 20.11 do Termo de Securitização, atualmente previsto em 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, para que passe a ser considerado 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes na respectiva Assembleia, computados os votos proferidos por meio de manifestação de voto a distância e excluídos os CRI cujos titulares estejam impedidos de votar nos termos do artigo 32 da Resolução CVM 60 ("Novo Quórum de Deliberação"), permanecendo inalterados os quóruns previstos nas Cláusulas 16.7.1, 20.12 e 21.1.4 do Termo de Securitização. O Novo Quórum de Deliberação será aplicável às Assembleias realizadas após o encerramento da presente Assembleia, não se aplicando às demais matérias desta Ordem do Dia. A aprovação desta matéria depende do Quórum Qualificado, nos termos da Cláusula 20.12, item (i), alínea "b", do Termo de Securitização;

(ii) Aprovação nos termos da Cláusula 7.1 do Termo de Securitização e do artigo 35, §§ 4º a 6º, da Resolução CVM 60, da emissão, pela Emissora, da emissão de uma nova série

de CRI no âmbito da 107ª Emissão, sênior em relação aos CRI da Série Única atualmente em circulação ("CRI da Série Única"), destinada exclusivamente à captação dos recursos necessários ao pagamento das Despesas para implementar as medidas necessárias para que os investidores sejam remunerados, incluindo, mas não se limitando, a contratação de assessor legal para defesa dos interesses dos Titulares dos CRI e para elaboração dos documentos necessários para a emissão da Nova Série, a seguir definida, medidas para excussão das garantias, pagamento dos prestadores de serviços da Emissão, entre outras ("Nova Série"), com a consequente alteração da Cláusula 23 do Termo de Securitização, de modo que, após o pagamento das despesas do Patrimônio Separado e das Despesas da Operação em aberto, sejam pagos integralmente a Remuneração, a amortização e os demais valores devidos à Nova Série antes de quaisquer pagamentos aos CRI da Série Única, inclusive em caso de excussão das Garantias e de liquidação do Patrimônio Separado. A aprovação desta matéria depende do Quórum Qualificado, nos termos da Cláusula 20.12 do Termo de Securitização. A Nova Série terá as seguintes características:

(a) **Emissão**: 107ª (centésima sétima)

(b) **Série:** 2ª (segunda)

(c) **Quantidade de CRI**: 1.200.000 (um milhão e duzentos mil)

(d) **Valor Total dos CRI da Nova Série**: até R$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), conforme Anexo II da Proposta da Administração;

(e) **Valor Nominal Unitário da Nova Série**: R$ 1,00

(f) **Atualização Monetária:** Valor Nominal Unitário da Nova Série será atualizado pela variação mensal positiva acumulada do IPCA/IBGE, desde a primeira data de integralização da Nova Série, na forma da Cláusula 9.1 do Termo de Securitização

(g) **Juros Remuneratórios**: 14,00% (catorze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado da Nova Série, desde a primeira data de integralização da Nova Série;

(h) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização**: Valor Nominal Unitário Atualizado da Nova Série será amortizado em parcela única, na Data de Vencimento da Nova Série, sem prejuízo da amortização extraordinária obrigatória sempre que houver recursos disponíveis no Patrimônio Separado, observada a ordem de pagamentos prevista na Cláusula 23 do Termo de Securitização

(i) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios**: Juros Remuneratórios serão pagos integralmente na Data de Vencimento da Nova Série ou na data de amortização extraordinária ou de resgate antecipado, o que ocorrer primeiro, de forma proporcional ao valor amortizado;

(j) **Regime Fiduciário**: os CRI da Nova Série serão vinculados ao Patrimônio Separado já constituído, submetido ao Regime Fiduciário instituído nos termos da Cláusula 16.1 do Termo de Securitização e do artigo 26 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022;

(k) **Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** os CRI da Nova Série serão depositados para custódia eletrônica e liquidação financeira no CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, observadas as restrições de negociação aplicáveis à colocação privada;

(l) **Data de Emissão da Nova Série:** **a ser definida na data de realização da assembleia**
(m) **Local de Emissão**: São Paulo/SP;
(n) **Prazo de vencimento da Nova Série:** 16 de dezembro de 2030, ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária obrigatória e de resgate antecipado;
(o) **Coobrigação da Emissora**: não há;
(p) **Subordinação:** os CRI da Série Única serão subordinados à Nova Série para fins de pagamento de Remuneração, amortização e quaisquer outros valores devidos.
(q) **Garantias:** os CRI da Nova Série contarão com as Garantias descritas na Cláusula 15 do Termo de Securitização, compartilhadas com os CRI da Série Única, observada a prioridade de pagamento da Nova Série;
(r) **Forma de Colocação e Público-Alvo:** a Nova Série será objeto de colocação privada, sem oferta pública, destinada exclusivamente aos Titulares dos CRI da Série Única, que terão direito de subscrição na proporção dos CRI da Série Única de que forem titulares na data da Assembleia, assegurado aos demais Titulares dos CRI o direito de subscrever eventuais sobras, nos termos e prazos a serem previstos no aditamento ao Termo de Securitização. A Nova Série poderá ser subscrita parcialmente, hipótese em que os CRI da Nova Série não subscritos serão cancelados;
(s) **Subscrição e Integralização:** os CRI da Nova Série serão subscritos mediante assinatura de boletim de subscrição, com compromisso de integralização, e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, conforme chamadas realizadas pela Emissora, na medida da necessidade de recursos para o pagamento das Despesas indicadas no Anexo II, na proporção dos CRI da Nova Série subscritos por cada Titular. O preço de integralização corresponderá ao Valor Nominal Unitário, na primeira data de integralização, e, nas demais, ao Valor Nominal Unitário Atualizado da Nova Série, acrescido dos Juros Remuneratórios calculados pro rata temporis desde a primeira data de integralização; e
(t) Encargos Moratórios: aplicam-se à Nova Série os encargos moratórios previstos no Termo de Securitização para os CRI da Série Única.

(iii) Caso aprovada a matéria constante do item (i) da Ordem do Dia e integralizada a Nova Série em montante suficiente para o pagamento dos honorários aplicáveis, a contratação pela Emissora, por conta e ordem 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, V, VI e VII da proposta de administração a ser publicada pela Securitizadora em seu website (www.opea.com.br) e site da CVM (www.cvm.gov.br). Cada Titular dos CRI poderá votar em apenas um dos escritórios, sendo contratado aquele que obtiver o maior número de votos favoráveis, desde que atingido o quórum de deliberação aplicável. São eles:

a) Duarte, Nardozza, Canto, Porto Advogados, inscrito no CNPJ sob nº 32.355.009/0001-01
b) Pinheiro Guimarães, inscrito no CNPJ sob nº 28.921.582/0001-68

c) Lott Advogados, inscrito no CNPJ sob nº 33.189.420/0001-17
d) Galdino, Takemi, Ayoub, Salgueiro, Rezende de Almeida, Costa, Faria Advogados, inscrito no CNPJ sob nº 56.954.341/0001-50
e) Ferro, Castro Neves, Daltro & Gomide Advogados, inscrito no CNPJ sob nº 01.942.278/0001-40

(iv) Ratificar a rescisão do contrato de prestação de serviços com a AVIN CORP SERVIÇOS E CORRETORA DE SEGUROS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 23.299.0001-96, tendo por objeto Prestação de Serviços de Assessoria e Consultoria, pelo valor, mensal, de R$ 12.426,99, de forma que os valores deixaram de ser pagos com recursos do Patrimônio Separado desde o mês de março de 2026 (inclusive); e

(v) Aprovação da rescisão, pela Emissora, do contrato de prestação de serviços celebrado com a ENGEBANC – ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 69.026.144/0001-13, observados os prazos e eventuais encargos rescisórios nele previstos, de forma que os valores deixarão de ser pagos com recursos do Patrimônio Separado a partir da data de realização da presente assembleia, sem prejuízo da contratação, pela Emissora, com recursos da Nova Série, de novo laudo de avaliação do Imóvel elaborado por qualquer das Empresas de Avaliação indicadas na Cláusula 6.3 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 14 de dezembro de 2022, conforme aditado ("Contrato de Alienação Fiduciária"), mediante a apresentação de ao menos 3 (três) propostas, a ser emitido após a consolidação da propriedade fiduciária e antes da publicação do edital do primeiro leilão, para fins de atualização do Valor do Imóvel para Fins de Leilão, sendo os respectivos custos cobrados da Fiduciante, nos termos da Cláusula 6.4 do Contrato de Alienação Fiduciária.

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 1ª Série da 107ª Emissão - IF 22L1116745 – 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.

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, 30 de outubro de 2026.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome: Flávia Palacios Mendonça Bailune

Cargo: Diretora de Relações com Investidores