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

EDITAL DE CONVOCAÇÃO

ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 383ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO (IF 21I0277499)
DA OPEA SECURITIZADORA S.A.
A SER REALIZADA EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO EM
25 DE NOVEMBRO DE 2026

Ficam convocados os Srs. titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 383ª 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 **25 de novembro 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"), a fim de deliberar sobre as seguintes matérias da Ordem do Dia:

(i) A realização da Recompra Obrigatória integral dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, nos termos da Cláusula 4.4, item (i) e Cláusula 4.5 do Contrato de Cessão, e Cláusula 8.3 item (ii) do Termo de Securitização, em razão da caraterização de Evento de Recompra Obrigatória decorrente do descumprimento de obrigação pecuniária, principal e acessória relativa a:

- **a.** Não recomposição do Fundo de Reserva pela Devedora no prazo de cura aplicável, conforme notificação de descumprimento encaminhada pela Emissora em 05 de outubro de 2026;
- **b.** Não realização, pela Devedora, de reposição e incremento do fluxo mensal de aluguéis vinculados à operação de securitização, mediante aportes na Conta do Patrimônio Separado, de modo a atingir o montante mínimo de R$ 300.000,00 (trezentos mil reais) por mês, conforme condições e prazo estabelecidos no item (iv) alínea "d" das deliberações da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizada em 05 de setembro de 2025 ("AEI 05.09.2025");
- **c.** Não realização, pela Devedora, de esforços ativos e contínuos para a locação do imóvel comercial de sua propriedade, com aproximadamente 4.000 m^2 de área construída, localizado na Avenida Cassiano Gonçalves Passos, nº 93, Centro, Francisco Morato/SP, objeto das matrículas nº 14.283, 14.284, 14.474 e 15.565 do Registro de Imóveis de Francisco

Morato/SP, conforme item (iv) alínea "f" das deliberações da AEI 05.09.2025; e

d. Não pagamento, pela Devedora, do valor de R$ 196.677,74 (cento e noventa e seis mil e seiscentos e setenta e sete reais e setenta e quatro centavos) referente a coobrigação da parcela de Amortização e Juros dos CRI relativo ao mês de outubro, que deveria ter sido paga em 20 de outubro de 2026.

(ii) Caso aprovado o item (i) acima, a contratação, pela Emissora, com os recursos integrantes do Patrimônio Separado, de assessor legal para a adoção das medidas jurídicas necessárias à excussão das Garantias e à recuperação dos valores devidos no âmbito da Operação, nos termos dos documentos da Operação e conforme escopo, valor e condições de pagamento constantes da proposta objeto do Anexo II da proposta de administração a ser publicada pela Emissora em seu website (www.opea.com.br) e site da CVM (www.cvm.gov.br);

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, claims@vortx.com.br e phc@vortx.com.br, identificando no título do e-mail a operação (CRI 383ª Série da 1ª Emissão - IF 21I0277499 – 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, claims@vortx.com.br e phc@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: **(i)** 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)** de 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, 04 de novembro de 2026.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome: Flávia Palacios Mendonça Bailune

Cargo: Diretora de Relações com Investidores