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

EDITAL DE CONVOCAÇÃO

ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 57ª EMISSÃO, EM 4 (QUATRO) SÉRIES (IF 22H1574900; IF 22H1575011; IF 22H1575176; IF 22H1575281)
DA OPEA SECURITIZADORA S.A.
A SER REALIZADA EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO EM
30 DE NOVEMBRO DE 2026

Ficam convocados os Srs. titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 57ª Emissão, em 4 (Quatro) Séries, 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 **30 de outubro 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 não declaração do Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures e, consequentemente, a não configuração do Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da cláusula 6.9 do Termo de Securitização, em razão da identificação de valores relacionados aos Direitos Creditórios que não transitaram pelo Patrimônio Separado, cuja natureza e destinação encontram-se em processo de apuração e conciliação, a serem tratados no âmbito do Período de Reestruturação (conforme abaixo definido);

(ii) Caso aprovado o item (i) da Ordem do Dia, aprovar, em caráter provisório e exclusivamente durante o Período de Reestruturação (conforme abaixo definido), a dispensa da obrigação de repasse dos valores mencionados no item (i), até a conclusão da respectiva apuração e conciliação, cujos resultados e eventual tratamento serão submetidos à deliberação dos Titulares dos CRI em assembleia posterior. Ainda, caso a Devedora ou quaisquer dos Garantidores venham a inadimplir qualquer outra obrigação no âmbito da Emissão, seja pecuniária ou não, cessará a autorização para postergação do repasse dos Direitos Creditórios, observada a necessidade de prévia apuração dos valores efetivamente devidos, tornando-se exigível o cumprimento das obrigações correspondentes, nos termos dos Documentos da Operação. Permanecem exigíveis todas as demais obrigações previstas nos Documentos da Operação;

(iii) a contratação da Ubermensch Consultoria Empresarial Ltda, inscrita no CNPJ sob nº 32.657.585/0001-03, na qualidade de servicer especializado em reestruturação ("Servicer"), nos termos da proposta de prestação de serviços, conforme disponibilizada no Anexo II da proposta de administração a ser publicada pela Securitizadora em seu website (www.opea.com.br) e site da CVM (www.cvm.gov.br), o qual será responsável por coordenar os esforços relacionados à Reestruturação e supervisionar a utilização dos recursos alocados no Fundo de Despesas de Reestruturação, com poderes para aprovar, de forma discricionária, a alocação de tais recursos para todas as finalidades e despesas previstas no escopo do Fundo de Despesas de Reestruturação, cabendo a este Servicer prestar reporte periódico à Securitizadora e aos titulares de CRI, sem necessidade de aprovação específica para cada despesa individual, desde que respeitado o escopo do Fundo de Despesas de Reestruturação e os recursos disponíveis. A Securitizadora ficará obrigada a pagar as despesas aprovadas pelo Servicer no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento de solicitação enviada pelo Servicer nesse sentido.

(iv) A autorização para que a Devedora realize negociação para reestruturação da operação em até 90 dias (noventa) dias corridos, prorrogáveis por mais 90 (noventa) dias mediante autorização da Ubermensch, a contar da data de realização da presente assembleia (respectivamente, "Reestruturação" e "Período de Reestruturação"), conforme as condições estabelecidas no *"Memorando de Entendimentos"* assinado em 19 de agosto de 2026 ("MOU") bem como no "*Primeiro Aditivo ao Memorando de Entendimentos"* assinado em 27 de Outubro de 2026, conforme disponibilizados no Anexo III da proposta de administração a ser publicada pela Securitizadora em seu website (www.opea.com.br) e site da CVM (www.cvm.gov.br), de modo que após finalizadas as tratativas que definirão as novas condições da Emissão, será convocada uma nova assembleia de Titulares dos CRI para deliberar sobre a Reestruturação;

(v) Caso aprovado o item (i) da Ordem do Dia, autorizar que, durante o Período de Reestruturação, caso os Direitos Creditórios não sejam suficientes ao pagamento das parcelas mensais de Remuneração e amortização, ficará dispensada a Devedora de aportar recursos para fazer frente a tais pagamentos, proporcionalmente ao valor faltante, devendo tal valor ser automaticamente incorporado ao saldo devedor das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, permanecendo exigível o cumprimento de todas as demais obrigações previstas nos Documentos da Operação;

(vi) A autorização para que a Emissora realize, com recursos integrantes do Patrimônio Separado, as seguintes contratações:

a. o pagamento de 23% (vinte e três) dos serviços prestados pela GALDINO, TAKEMI, AYOUB, SALGUEIRO, REZENDE DE ALMEIDA, COSTA, FARIA ADVOGADOS., inscrito no CNPJ sob o nº 56.954.341/0001-50, para realização da *Due Diligence* das SPEs, conforme escopo, valor e condições

de pagamento constantes da proposta objeto do Anexo IV da proposta de administração a ser publicada pela Securitizadora em seu website (www.opea.com.br) e site da CVM (www.cvm.gov.br) ("Galdino"');

b. o pagamento de 50% (cinquenta por cento) dos serviços prestados pelo DUARTE GARCIA, SERRA NETTO E TERRA - SOCIEDADE DE ADVOGADOS., inscrito no CNPJ sob o nº 06.097.070/0001-96, para realizar a reestruturação do CRI, conforme escopo, valor e condições de pagamento constantes da proposta objeto do Anexo IV da proposta de administração a ser publicada pela Securitizadora em seu website (www.opea.com.br) e site da CVM (www.cvm.gov.br) ("Duarte Garcia");

c. o pagamento de 23% (vinte e três por cento) dos serviços prestados pela da BROOKLYN ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 55.388.962/0001-51, conforme escopo, valor e condições de pagamento constantes da proposta objeto do Anexo IV da proposta de administração a ser publicada pela Securitizadora em seu website (www.opea.com.br) e site da CVM (www.cvm.gov.br) ("Brooklyn"), de forma a ser considerado os serviços realizados pela Brooklyn desde 08 de Setembro de 2026;

d. o pagamento de 23% (vinte e três por cento) do FLÁVIO RODRIGUES DE SOUSA FILHO, inscrito no CNPJ sob o nº 15.314.389/0001-17, para prestação de serviço de consultoria técnica, financeira e administrativa, conforme escopo, valor e condições de pagamento constantes da proposta objeto do Anexo IV da proposta de administração a ser publicada pela Securitizadora em seu website (www.opea.com.br) e site da CVM (www.cvm.gov.br), de forma a ser considerado os serviços realizados pela Brooklyn desde 08 de Setembro de 2026 ("Flávio" em conjunto com a Brooklyn "Consultores");

(vii) A autorização para realização de reembolso de despesas referente as diligências necessárias para a realização dos serviços dos Consultores, nos termos das propostas de contratação mencionadas no item (vi) da Ordem do Dia e observada a tabela de despesas e reembolso prevista no Anexo V da proposta de administração a ser publicada pela Securitizadora em seu website (www.opea.com.br) e site da CVM (www.cvm.gov.br), observado o teto mensal de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), de forma que cada liberação será realizada em até 5 (cinco) Dias Úteis após solicitação dos Consultores, as quais serão realizadas somente durante o Período de Reestruturação, no Banco 341 – Banco Itaú Unibanco, Agência 3130, Conta Corrente 00627775, de titularidade da UBERMENSCH CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA, mediante apresentação das notas fiscais e/ou recibos das despesas, cuja atuação da Emissora ficará restrita à verificação formal da documentação apresentada e ao processamento do pagamento, sem que tal pagamento implique concordância, ratificação, validação ou assunção de

responsabilidade quanto às despesas objeto de reembolso; e (b) a eventuais pagamentos que venham a ser realizados para o desenvolvimento, manutenção e/ou segurança dos empreendimentos, mediante apresentação de Nota Fiscal e/ou boleto de pagamento limitados ao valor individual ou agregado de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais);

(viii) A autorização para a realização de liberação, durante o Período de Reestruturação, diretamente para as contas das SPE, dos recursos necessários à manutenção dos Empreendimentos, das obras faltantes, ao pagamento dos honorários advocatícios, aos valores de IPTU, às taxas de associação de moradores e todo e qualquer custo relacionado às SPEs, conforme solicitação dos Consultores, de forma que cada liberação será realizada em até 5 (cinco) Dias Úteis após solicitação dos Consultores durante o Período de Reestruturação;

(ix) A autorização para a realização de liberação, durante o Período de Reestruturação, de recursos para as SPE relativo ao G&A no valor de até R$ 69.000,00 (sessenta e nove mil reais), conforme solicitação dos Consultores, mediante solicitação prévia de até 5 (cinco) Dias Úteis;

(x) A alteração da Cascata de Pagamentos prevista na cláusula 3.7.2 do Termo de Securitização, de forma que, caso aprovado, passará a vigorar conforme abaixo, sendo certo que as despesas mencionadas nos itens (vii), (viii) e (ix) da Ordem do Dia irão compor o item (i) da Cascata de Pagamento como despesas da operação:

> *"3.7.2. [...]*
>
> *(i) Despesas, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos advogados do patrimônio separado dos CRI, contratado às expensas do patrimônio separado dos CRI:*
>
> *(ii) Liberação dos recursos diretamente às SPEs, com vistas à* manutenção dos Empreendimentos, às obras, ao pagamento dos honorários advocatícios, aos valores de IPTU, às taxas de associação de moradores e todo e qualquer custo relacionado às SPEs*,*
>
> *(iii) Liberação dos recursos referente G&A no teto de R$ 69.000,00,*
>
> *(iv) Pagamento reembolsos de despesas Paramirim obra Novos Bandeirantes com teto de R$ 400.000,00/mês*

(v) *Pagamento de prêmio por economia de obra no Empreendimento Novos Bandeirantes, com teto de R$ 150.000,00/mês para a empresa Hausbaum;*

(vi) *Criação do fundo de Reestruturação no valor de R$ 4.000.000,00;*

(vii) *Recomposição do Fundo de Despesas;*

(viii) *Recomposição do Fundo de Reserva;*

(ix) *pagamento da Remuneração vencida e não paga, acrescida dos Encargos Moratórios;*

(x) *pagamento da Remuneração devida no mês;*

(xi) *pagamento da amortização programada dos CRI;*

(xii) *pagamento da Amortização Antecipada Obrigatória (cash sweep).”*

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 agentefiduciario@planner.com.br, identificando no título do e-mail a operação (CRI da 57ª Emissão – Em 4 Séries – IF 22H1574900/22H1575011/22H1575176/22H1575281– 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 e agentefiduciario@planner.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)** 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.

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, 10 de novembro de 2026.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome: Flávia Palacios Mendonça Bailune

Cargo: Diretora de Relações com Investidores