

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

**EDITAL DE CONVOCAÇÃO**

**ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES  
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA 93ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA (IF 22K1019759)  
DA OPEA SECURITIZADORA S.A.  
A SER REALIZADA EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO  
EM 16 DE JULHO DE 2026**

Ficam convocados os Srs. titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 93ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Titulares dos CRI**", "**CRI (1ª Série)**") e "**Emissora**", respectivamente), nos termos do Termo de Securitização, celebrado em 14 de novembro de 2022, conforme aditado ("**Termo de Securitização**"), a reunirem-se em Assembleia Especial de Titulares dos CRI ("**Assembleia**"), a realizar-se no dia **16 de julho de 2026**, às **16:00 horas**, de forma exclusivamente digital, por meio da plataforma *Microsoft Teams*, 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 ("**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 Notas Comerciais e, consequentemente do Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da cláusula 9.1, item (xvii) do Lastro e na Cláusula 7.1.1 do Termo de Securitização, em razão do descumprimento do *covenant* referente ao Cronograma de Obras, previsto na Cláusula 7.1, item (iv) do Termo de Emissão desde o mês de setembro de 2025 (inclusive) até o presente momento e do *covenant* referente ao LTV, previsto na cláusula 7.1, item (vi) do Lastro, desde o mês de outubro de 2025 (inclusive) até o presente momento;

(ii) A inclusão, nos termos previstos na Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 ("**Lei 14.430**"), de 1 (uma) nova série de certificados de recebíveis imobiliários na Emissão, qual seja, a 2ª (segunda) Série da 93ª Emissão da Emissora ("**CRI (2ª Série)**", e, quando denominado em conjunto com os CRI (1ª Série), simplesmente "**CRI**"), observado que os CRI (2ª Série) serão seniores aos CRI (1ª Série), os quais serão lastreados, adicionalmente às notas comerciais emitidas pela Devedora por meio da celebração, em 14 de novembro de 2022, do *Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da MMC Lourdes Bahia Incorporações SPE Ltda.* ("**Notas Comerciais Originais**"), em novos créditos imobiliários oriundos de novas notas

comerciais, a serem emitidas pela Devedora, no valor de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) (respectivamente “**Novos Créditos Imobiliários**” e “**Notas Comerciais Novas**”), a qual será subscrita pela Emissora, contando o CRI (2ª Série) (“**Novos CRI**”) com as seguintes características (“Inclusão de Nova Série”):

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª Série da 93ª da Emissora

- (a) Emissão: 93ª
- (b) Série: 2ª
- (c) Quantidade de CRI: 10.000 (dez mil) unidades;
- (d) Valor Global da Série: R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);
- (e) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais);
- (f) Data de Emissão: **a ser definida na Assembleia**;
- (g) Data de Vencimento: **a ser definida na Assembleia**, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI;
- (h) Local de Emissão: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;
- (i) Forma de Emissão: nominativa e escritural;
- (j) Prazo da Emissão: **a ser definido na Assembleia**;
- (k) Juros Remuneratórios: juros remuneratórios equivalentes a 9,39% (nove inteiros e trinta e nove centésimos por cento), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes desde a primeira data de integralização dos CRI (2ª Série);
- (l) Atualização Monetária: variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;
- (m) Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada: Mensal, com curva de amortização customizada;
- (n) Periodicidade de Pagamento da Remuneração: Mensal;
- (o) Período de Carência: até a emissão do Habite-se previsto para o último dia útil de março de 2027, prorrogável por mais 60 (sessenta) dias corridos;
- (p) Regime Fiduciário: Sim, sendo certo que, após a emissão dos Novos CRI, todos os CRI compartilharão o mesmo Patrimônio Separado;
- (q) Garantias: Fiança; AFI; AFI (Reforço); AFP; AFP (Reforço); CF; CF (Reforço); Fundo de Despesas; Fundo de Reserva; e Fundo de Obras. As garantias fiduciárias serão compartilhadas entre as Notas Comerciais Originais e as Notas Comerciais Novas;
- (r) Garantia Flutuante: Não há;
- (s) Subordinação: Há preferência garantida aos CRI (2ª Série) (“**CRI Seniores**”) em relação aos CRI (1ª Série) (“**CRI Subordinados**”);
- (t) Coobrigação da Emissora: Não há;

- (u) Oferta: Os Novos CRI serão objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022; e
- (v) Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado Facultativos: permitido a qualquer tempo, a partir da data de emissão dos Novos CRI, com incidência de prêmio, no percentual descrito nos Documentos da Oferta, sobre o saldo devedor atualizado dos CRI.

(iii) Caso seja aprovada a emissão dos Novos CRI, aprovar, consequentemente, a alteração dos seguintes termos e condições da Operação, para fins de refletir a inclusão dos Novos CRI ("Novas Condições Decorrentes dos Novos CRI"):

- (a) Aumento do Valor Total da Emissão previsto no Termo de Securitização;
- (b) Alteração das características dos CRI, previstas no Termo de Securitização;
- (c) Inclusão do Cronograma de Pagamentos das Notas Comerciais Novas e dos Novos CRI, **a serem apresentados na data de realização desta assembleia;**
- (d) A emissão das Notas Comerciais Novas, bem como de novas cédulas de créditos imobiliários, para representar os Novos Créditos Imobiliários;
- (e) Autorizar o compartilhamento das Garantias (conforme definido no Termo de Securitização), entre todas as séries de CRI e, consequentemente, a celebração de aditamentos aos instrumentos de constituição das Garantias, de modo que passem a garantir, adicionalmente, os Novos Créditos Imobiliários, de forma *pro rata*, sem preferências ou prioridades, de forma proporcional;
- (f) Inclusão das seguintes novas hipóteses de vencimento antecipado automático das Notas Comerciais Originais e das Notas Comerciais Novas:
  - a. caso seja constatado, por laudo técnico emitido por profissional ou empresa tecnicamente habilitada, qualquer problema relacionado à solidez e à segurança do Empreendimento, os quais compreendem não somente os riscos de ruína, mas também os vícios ou defeitos de construção que obstaculizem a expedição do Habite-se do Empreendimento;
  - b. caso seja constatado, pelo Agente de Medição, qualquer problema relacionado à segurança do Empreendimento, incluindo o descumprimento dos procedimentos padrão de segurança em construções civis determinados por órgãos reguladores, desde que não sanado em até 30 (trinta) dias corridos contados do recebimento de notificação enviada pela Securitizadora nesse sentido;
  - c. caso seja constatado, pelo Agente de Medição, ao longo das obras do Empreendimento, problema que comprovadamente impeça a sua conclusão ou a obtenção das licenças indispensáveis à conclusão do Empreendimento e não seja sanado em até 60 (sessenta) dias corridos

contados do recebimento de notificação enviada pela Securitizadora nesse sentido;

- d. caso seja verificado, pelo Agente de Medição, qualquer passivo ambiental apontado pelo Agente de Medição, ao longo das obras do Empreendimento, que impeça ou prejudique a sua conclusão ou a obtenção das licenças indispensáveis à sua conclusão;
- e. caso as obras físicas do Empreendimento não sejam concluídas até o último dia útil do mês de março de 2027, ficando previamente permitida a prorrogação por mais 60 (sessenta) dias corridos desde que todos os demais covenants e obrigações da operação estejam adimplentes e cumpridos;
- f. caso ocorra paralisação por período superior a 30 (trinta) dias do processo de disponibilização da documentação que permita o efetivo repasse das Unidades ao agente financeiro;
- g. caso ocorra paralisação das obras do Empreendimento por período superior a 90 (noventa) dias, com exceção dos casos nos quais a referida paralisação comprovadamente não decorra de imperícia, imprudência ou negligência da Devedora e/ou de qualquer dos Garantidores, na condição de construtores, ou por outros motivos comprovadamente fora do controle da Devedora e/ou do(s) Garantidor(es);
- h. não adequação do Empreendimento sob as regras do patrimônio de afetação, nos termos da Lei 10.931;
- i. constatação pela Securitizadora, com base no relatório do Agente de Medição, de atraso físico acumulado superior a 10% (dez por cento) com relação ao Cronograma de Obras,
- j. caso seja constatado que houve execução de obras não estabelecidas no Memorial Descritivo do Empreendimento até a emissão do Habite-se, sendo certo que obras de personalização de Unidades serão permitidas, sempre e quando (a) a Devedora estipule o pagamento de contrapartida financeira pelo respectivo Adquirente da Unidade, o qual deverá depositar tais recursos na Conta Centralizadora anteriormente à realização da obra; (b) essa contrapartida seja objeto da CF e sejam depositada exclusivamente na Conta Centralizadora; (c) o valor da personalização não seja superior ao volume de Direitos Creditórios Pré - Chaves relacionados à respectiva unidade (antes da data do Habite-se do Empreendimento);
- k. caso haja bloqueio do acesso do Agente de Monitoramento ao sistema de vendas contendo os contratos de venda e compra das Unidades e controles de cobrança não sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação da Securitizadora neste sentido;
- l. caso seja constatada a existência de irregularidades relacionadas à construção do Empreendimento de responsabilidade da Devedora, seja por sua culpa, dolo ou omissão comprovada, desde que não tenham sido

sanadas no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da ciência do fato pela Devedora;

- m. caso seja constatada a existência de situações à construção civil, de responsabilidade da Devedora, seja por sua culpa, dolo ou omissão comprovada, incluindo, sem limitação, pendências trabalhistas ou contratuais, questões ambientais ou de segurança, dentre outras;
- n. a não obtenção do Habite-se do Empreendimento até a respectiva Data de Entrega;
- o. caso seja realizada qualquer retirada de recursos da Devedora, incluindo, mas não se limitando, por meio de distribuição de dividendos, redução de capital, realização de mútuos, pagamento de pró-labore, pagamento de juros sobre o capital próprio, ou, ainda, repasses de recursos, cessão de direitos creditórios, emissão de títulos ou valores mobiliários, exceto se autorizado previamente pelos Titulares dos CRI;
- p. constatação de que, após a presente data, foi formalizada, pela Devedora, qualquer permuta ou sociedade em contas de participação envolvendo a Devedora, e cujo objeto esteja relacionado às Unidades, o Empreendimento e/ou as Garantias, exceto nos casos em que for formalmente autorizado pela Securitizadora, mediante aprovação prévia pelos Titulares dos CRI;
- q. Existência de questionamento, incluindo, mas não limitando, por eventuais permutantes, terrenistas, scpistas e/ou sócios da Devedora e/ou do(s) Garantidor(es), a respeito da validade da aquisição de Imóvel(is) Destinatário(s) ou, ainda, alegações de fraude contra credores, sendo certo que, caso a Devedora e/ou qualquer Garantidor obtenha qualquer decisão judicial com efeito suspensivo em relação ao questionamento, o vencimento antecipado não será aplicável enquanto durar o efeito suspensivo da referida decisão, passando a ser aplicável se e quando o efeito suspensivo deixar de existir mudança relevante nas condições econômicas, no estado financeiro e/ou operacionais da Devedora e/ou do(s) Garantidor(es), que comprovadamente afete negativamente a capacidade de cumprimento de obrigações financeiras pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor;
- r. caso a Devedora realize a exclusão de suas atividades principais, relacionadas ao setor imobiliário de tal forma que, por força de referida exclusão e/ou alteração, deixe de ter sua receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme os termos estabelecidos na Resolução CMN 5.118, conforme em vigor, sendo certo que a Devedora poderá adicionar, excluir e alterar atividades ao seu objeto social desde que tais adições, exclusões e alterações não impliquem em descumprimento da receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário aqui mencionada; e/ou

- s. Obtenção, pela Devedora, de novas dívidas no âmbito do mercado financeiro e de capitais.

(iv) A contratação, pela Securitizadora, às expensas da Devedora, dos prestadores de serviço necessários à emissão dos Novos CRI, incluindo, mas não se limitando ao Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, assessores legais, banco liquidante, escriturador, bem como as instituições intermediárias contratadas para distribuir os Novos CRI no mercado primário, nos termos dos Documentos da Operação, e o aumento do valor das despesas da operação com os prestadores de serviços dos CRI, incluindo, Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, assessores legais, banco liquidante, escriturador e outros, e aquelas necessárias para refletir todos as taxas e emolumentos da CVM, B3 e ANBIMA para registro e viabilidade da oferta dos Novos CRI e declarações de custódia da B3 relativos tanto às CCI quanto aos CRI e demais custos relacionados ao registro da Oferta na CVM, bem como quaisquer emolumentos relacionados à B3 e ANBIMA, incluindo, mas não se limitando, o aumento das despesas flat decorrentes da emissão da série dos Novos CRI, **conforme tabela de despesas a ser apresentada na data de realização da assembleia**, as quais serão descontadas do valor integralizado no âmbito dos Novos CRI (“Atualização das Despesas da Emissão”);

(v) a concessão de waiver e a exclusão da obrigação da Devedora, assumida na Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizada em 30 de julho de 2025 (“AEI 30/07/25”), a qual encontra-se atualmente inadimplente, para que a Devedora realize a venda do imóvel localizado na Rua Irídio, nº 16, ap. 601, Belo Horizonte/MG, sob a matrícula nº 123.228, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte (“Imóvel Riviera”), com a destinação integral dos recursos obtidos para a quitação total da dívida contraída junto à Fidúcia Sociedade de Crédito ao Microempreendedor e à Empresa de Pequeno Porte Ltda., atualmente cedida à Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de administradora do Prosper NP Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não-Padronizados (“Dívida Prosper”), incluindo principal, encargos e acessórios, sendo admitida a dedução das comissões de venda e tributos incidentes, e a inclusão da obrigação da Devedora depositar o eventual valor excedente (“sobejo”), caso existente, ao Fundo de Obras da operação destinado exclusivamente à execução do Empreendimento “Urban”. A exclusão da obrigação acima citada será somente válida caso a Devedora comprove ao Agente de Medição que pagou com recursos próprios a folha salarial da SPE até o momento da 1ª Liberação do CRI 2ª Série (“Dispensa da Venda do Imóvel Riviera sob Condição”);

(vi) a concessão de prazo adicional para formalização da deliberação do subitem (g), do item (iv) da Assembleia Especial de Investidores realizada em 05 de agosto de 2025 (“AEI 05.08.2025”), qual seja a constituição de alienação fiduciária de quotas da LBR Cambuí Incorporações SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 35.009.197/0001-04 (“LBR Cambuí”), nos termos do artigo 125 do Código Civil, a ser formalizada por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças

(“**Contrato de AFP**”), a ser celebrado entre a Emissora, a LBR Cambuí e a Devedora, em garantia das Obrigações Garantidas, após a efetiva assinatura do financiamento das obras do “EDIFÍCIO HOUSI CAMBUÍ” (“**Financiamento Cambuí**”), a ser contratado em até 90 (noventa) dias corridos, contados a partir da data de realização da presente Assembleia, sendo certo que, caso aprovado, a eficácia do Contrato de AFP sobre as quotas estará expressamente condicionado à emissão do Termo de Quitação das Obrigações Existentes assumidas pela Devedora no âmbito do Financiamento Cambuí cujo conteúdo deverá atestar, a exclusivo critério da Securitizadora, a plena quitação das referidas obrigações e a consequente liberação de todas as garantias vinculadas àquela operação. Até o cumprimento desta condição suspensiva, a constituição da garantia sobre as quotas será considerada promessa sem efeitos vinculantes ou executórios, não devendo ser interpretada, sob nenhuma hipótese, como restrição à capacidade econômica da LBR Cambuí ou da Devedora. Afastando-se a configuração de Vencimento Antecipado não Automático das Notas Comerciais e, consequentemente do Resgate antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 7.1.1 do Termo de Securitização, tendo em vista que a Garantia não foi constituída no prazo inicialmente previsto, conforme Cláusula 9.1 item (xiii) do Lastro;

(vii) a concessão de prazo adicional de até 10 (dez) dias corridos, contados a partir da data de realização da presente Assembleia, para que a Devedora cumpra a obrigação assumida na AEI 30/07/25, a qual encontra-se atualmente inadimplente, e realize a constituição de cessão fiduciária, também sob condição suspensiva nos termos do artigo 125 do Código Civil, de todos os direitos creditórios presentes e futuros oriundos dos Contratos de Direitos Creditórios firmados entre a LBR Cambuí e os adquirentes de unidades do “EDIFÍCIO HOUSI CAMBUÍ”, nos termos do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças (“**Contrato de CF**”), a ser celebrado entre a Emissora, a LBR Cambuí e a Devedora, em garantia das Obrigações Garantidas após a efetiva assinatura do Financiamento Cambuí, a ser contratado em até 90 (noventa) dias corridos, contados da realização da presente Assembleia, sendo certo que, caso aprovado, a eficácia da cessão fiduciária estará igualmente condicionada à formalização do Termo de Quitação das Obrigações Existentes da Devedora, conforme definido no item (viii) da AEI 30/07/2025, que comprove, de forma satisfatória, a critério exclusivo da Securitizadora, a liberação plena das garantias vinculadas à operação de financiamento do Empreendimento Housi Cambuí. Ressalta-se que, até a verificação desta condição, a cessão fiduciária não produzirá efeitos jurídicos e não deverá ser interpretada como indício de restrição patrimonial ou financeira da LBR Cambuí ou da Devedora. Afastando-se a configuração de Vencimento Antecipado não Automático das Notas Comerciais e, consequentemente do Resgate antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 7.1.1 do Termo de Securitização, tendo em vista que a Garantia não foi constituída no prazo inicialmente previsto, conforme Cláusula 9.1 item (xiii) do Lastro;

(viii) a concessão de prazo adicional de 10 (Dez) dias corridos, a contar da data de assinatura do Contrato de CF e do Contrato de AFP, para registro no Cartório de Registro de

Títulos e Documentos competente dos referidos contratos, sob pena de vencimento antecipado não automático, sendo certo que as referidas comprovações deverão ser encaminhadas em até 2 (dois) Dias Úteis após a realização à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário (“Prorrogação dos Prazos para Formalização de Garantias”);

**(ix)** a concessão de prazo adicional para que a Devedora cumpra a obrigação assumida na AEI 30/07/25, a qual encontra-se atualmente inadimplente, e realize os seguintes aportes na Conta da Operação: (a) aporte de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) no Fundo de Obras, em até 30 (trinta) dias, contados da data de desembolso dos recursos oriundos das Notas Comerciais Novas à Devedora; (b) aporte de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) no Fundo de Obras, após 50 (cinquenta) dias corridos, contados da realização da Assembleia (caso seja aprovado); (c) aporte de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) no Fundo de Obras, após 80 (oitenta) dias corridos, contados da realização da Assembleia (caso seja aprovado); (d) aporte de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) no Fundo de Obras, após 110 (cento e dez) dias corridos, contados da realização da Assembleia (caso a respectiva deliberação seja aprovada); (e) aporte de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) no Fundo de Obras, após 140 (cento e quarenta) dias corridos, contados da realização da Assembleia (caso a respectiva deliberação seja aprovada); (f) aporte de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) no Fundo de Obras, após 170 (cento e setenta) dias corridos, contados da realização da Assembleia (caso seja aprovado); (g) aporte de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) no Fundo de Obras, após 200 (duzentos) dias corridos, contados da realização da Assembleia (caso seja aprovado); (h) aporte de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) no Fundo de Obras, após 230 (duzentos e trinta) dias corridos, contados da realização da Assembleia (caso seja aprovado); (i) aporte de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) no Fundo de Obras, após 260 (duzentos e sessenta) dias corridos, contados da realização da Assembleia (caso seja aprovado); (j) aporte de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) no Fundo de Obras, após 290 (duzentos e noventa) dias corridos, contados da realização da Assembleia (caso seja aprovado); (k) aporte de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) no Fundo de Obras, após 320 (trezentos e vinte) dias corridos, contados da realização da Assembleia (caso seja aprovado); (l) aporte de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) no Fundo de Obras, após 350 (trezentos e cinquenta) dias corridos, contados da realização da Assembleia (caso seja aprovado); (m) aporte de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) no Fundo de Obras, após 380 (trezentos e oitenta) dias corridos, contados da realização da Assembleia (caso seja aprovado); (n) aporte de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) no Fundo de Obras, após 410 (quatrocentos e dez) dias corridos, contados da realização da Assembleia (caso seja aprovado); (o) aporte de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) no Fundo de Obras, após 440 (quatrocentos e quarenta) dias corridos, contados da realização da Assembleia (caso seja aprovado); (p) aporte de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) no Fundo de Obras, após 470 (quatrocentos e setenta) dias corridos, contados da realização da Assembleia (caso seja aprovado); (q) aporte de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) no Fundo de Obras, após 500 (quinhentos) dias corridos, contados da realização da Assembleia (caso seja aprovado);, dispensando a configuração de Vencimento Antecipado não automático das Notas



Comerciais, nos termos da Cláusula 9.1, item (i) do Termo de Emissão e, consequentemente do Resgate Antecipado dos CRI, tendo em vista o descumprimento de obrigação pecuniária. Serão considerados como aportes da Devedora, para fins do previsto nesta deliberação, eventuais recursos oriundos da venda de eventuais garantias adicionais que venham a ser constituídas em favor dos CRI (“Alteração dos Prazos para Realização dos Aportes”);

(x) a concessão de *waiver* e a exclusão da obrigação da Devedora de alterar pelo menos 7 (sete) dos Contratos de Direitos Creditórios para que conste como data de entrega do Empreendimento a nova data a ser prevista para emissão do habite-se, dispensando a configuração de Vencimento Antecipado não automático das Notas Comerciais, nos termos da Cláusula 9.1, item (ii) do Termo de Emissão e, consequentemente do Resgate Antecipado dos CRI, tendo em vista o descumprimento de obrigação não pecuniária (“Waiver para alteração dos Contratos de Direitos Creditórios”);

(xi) aprovação da alteração da Cascata de Pagamentos, prevista na cláusula 1 do Termo de Emissão e do Termo de Securitização, a qual passará a valer conforme abaixo (“Alteração da Cascata de Pagamentos”):

*“A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta da Operação dentro de um determinado mês, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários (e de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia) e dos Direitos Creditórios devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:*

- (i) *Pagamento das Despesas da Operação;*
- (ii) *Recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável;*
- (iii) *Recomposição do Fundo de Reserva, se aplicável;*
- (iv) *Pagamento de parcela(s) de Remuneração das Notas (Série 2) (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável;*
- (v) *Pagamento de parcela(s) de Amortização Ordinária das Notas (Série 2) (e respectivos encargos) vencida(s) e não pagas, se aplicável;*
- (vi) *Pagamento da parcela mensal de Remuneração das Notas (Série 2), se aplicável;*
- (vii) *Pagamento de parcela de Amortização Ordinária das Notas (Série 2), se aplicável;*
- (viii) *Pagamento, na Conta Vinculada, dos valores referentes ao RET e à Comissão de Corretagem;*
- (ix) *Eventuais excedentes existentes após a aplicação prevista nos itens acima serão utilizados para:*
  - (a) *até a emissão do Habite-se (inclusive): constituição e recomposição do Fundo de Obras, conforme aplicável; e*
  - (b) *a partir da emissão do Habite-se: Amortização Extraordinária Compulsória ou o resgate antecipado das Notas (Série 2) (conforme aplicável).*

- (x) *Após a quitação e liquidação integral das Notas (Série 2), pagamento de parcela(s) de Remuneração das Notas (Série 1) (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável;*
- (xi) *Após a quitação e liquidação integral das Notas (Série 2), pagamento de parcela(s) de Amortização Ordinária das Notas (Série 1) (e respectivos encargos) vencida(s) e não pagas, se aplicável;*
- (xii) *Após a quitação e liquidação integral das Notas (Série 2), pagamento da parcela mensal de Remuneração das Notas (Série 1), se aplicável;*
- (xiii) *Após a quitação e liquidação integral das Notas (Série 2), pagamento de parcela de Amortização Ordinária das Notas (Série 1), se aplicável;*
- (xiv) *Após a quitação e liquidação integral das Notas (Série 2), eventuais excedentes existentes após a aplicação prevista nos itens acima serão utilizados para:*
  - (a) até a emissão do Habite-se (inclusive): constituição e recomposição do Fundo de Obras, conforme aplicável; e*
  - (b) a partir da emissão do Habite-se: Amortização Extraordinária Compulsória ou o resgate antecipado Notas (Série 1) (conforme aplicável).”*

**(xii)** a alteração da mecânica do Fundo de Reserva, previsto na cláusula 5.7 do Termo de Emissão e na cláusula 10.8 do Termo de Securitização, de modo que os recursos nele depositados passarão a ser utilizados somente após a emissão do Habite-se (“Utilização do Fundo de Reserva somente após a emissão do Habite-se”); e

**(xiii)** a inclusão de obrigação da Devedora de transferir, depositar e garantir que todos e quaisquer recursos oriundos de obras de personalização de Unidades sejam depositados diretamente na Conta da Operação.

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](mailto:ass.habilitacao@opea.com.br) e [af.assembleias@oliveiratrust.com.br](mailto:af.assembleias@oliveiratrust.com.br), identificando no título do e-mail a operação (CRI Série Única da 93ª Emissão - IF 22K1019759 ), 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.

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](mailto:ass.habilitacao@opea.com.br) e [af.assembleias@oliveiratrust.com.br](mailto: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](http://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, 26 de junho de 2026.

---

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Nome: Flávia Palacios Mendonça Bailune

Cargo: Diretora de Relações com Investidores