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

EDITAL DE CONVOCAÇÃO

ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA SÉRIE ÚNICA DA 89ª EMISSÃO
(IF 23A1510278)
DA OPEA SECURITIZADORA S.A.
A SER REALIZADA EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO
EM 03 DE SETEMBRO DE 2026

Ficam convocados os Srs. titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 89ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Titulares dos CRI", "CRI" e "Emissora", respectivamente), nos termos do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 89ª Emissão em Série Única da Opea Securitizadora S.A.* ("Termo de Securitização"), a reunirem-se em Assembleia Especial de Titulares dos CRI ("Assembleia"), a realizar-se, em primeira convocação, no dia 23 de setembro de 2026, às 11:00 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:

1. Aprovar a realização, pela Devedora, da sua 2ª (segunda) emissão de notas comerciais escriturais, em série única, com garantia real, com garantia fidejussória adicional, para colocação privada ("Notas Comerciais 2"), com a sua integral subscrição pela Securitizadora, sendo certo que a emissão das Notas Comerciais 2 ocorrerá mediante a formalização de instrumento substancialmente igual ao Termo de Emissão ("Termo de Emissão 2") e que as Notas Comerciais 2 terão as seguintes características ("Nova Emissão de Notas Comerciais"):

(a) *Emissão: 2ª;*

(b) *Série: Única;*

(c) *Valor Total da Emissão: até R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais);*

(d) *Quantidade de Notas Comerciais: até 300.000 (trezentos mil);*

(e) *Valor Nominal Unitário: R$ 1.000,00 (mil reais);*

(f) *Data e Prazo de Vencimento: terão data de vencimento em 21/01/2028, sendo certo que o cronograma de emissão e pagamentos* ***será definido em Assembleia****;*

(g) *Amortização Extraordinária das Notas Comerciais: não haverá;*

(h) *Resgate Antecipado Facultativo: a qualquer tempo, acrescido do prêmio de 3% (três por cento) sobre o saldo devedor objeto de resgate;*

(i) *Eventos de Vencimento Antecipado: os mesmos eventos previstos no Termo de Emissão das Notas Comerciais existentes, inclusive conforme eventuais alterações aprovadas em Assembleia;*

(j) *Destinação dos Recursos: os recursos líquidos captados por meio da Emissão serão utilizados pela Devedora, direta ou indiretamente através de sociedades controladas do seu grupo econômico, para o pagamento de gastos, custos e despesas de natureza imobiliária, diretamente relacionadas desenvolvimento do empreendimento imobiliário denominado "Makai Beachfront Novo Campeche" ("Empreendimento Alvo"), que está sendo desenvolvido no imóvel objeto de matrícula nº 103.272, do 2º Registro de Imóveis de Florianópolis, Estado de Santa Catarina;*

(k) *Remuneração: Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida de 5,00% (cinco por cento), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Sobretaxa"), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Juros Remuneratórios" ou "Remuneração").*

2. Caso aprovado o item 1 acima, aprovar a emissão, pela Securitizadora, de nova cédula de crédito imobiliário integral, representativa da totalidade dos créditos imobiliários que passará a deter contra a Devedora em decorrência da subscrição das Notas Comerciais 2 ("Créditos Imobiliários 2" e "CCI 2", respectivamente), o que será formalizado, substancialmente, nos termos da Escritura de Emissão de CCI ("Escritura de Emissão de CCI 2" e "Nova Emissão de CCI", respectivamente);

3. Caso aprovados os itens 1 e 2 acima, aprovar a emissão, pela Securitizadora, de nova série de certificados de recebíveis no âmbito desta Emissão ("CRI 2ª Série"), sendo certo que a emissão dos CRI 2ª Série ocorrerá mediante a formalização de aditamento ao Termo de Securitização ("Aditamento ao Termo de Securitização"), e que esta série será vinculada ao patrimônio separado do CRI e será distribuída pela **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065 ("Coordenador Líder"), mediante oferta pública, sob rito de registro

automático, destinada à Investidores Profissionais, cujas características seguem a seguir ("Nova Emissão dos CRI"):

(a) *Emissão: 89ª;*

(b) *Série: 2ª;*

(c) *Quantidade de CRI: até 300.000 (trezentos mil);*

(d) *Valor Global da Emissão: até R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), observada a possibilidade de colocação parcial da Oferta;*

(e) *Valor Nominal Unitário: R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;*

(f) *Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI, ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme aplicável, não será atualizado monetariamente;*

(g) *Juros Remuneratórios: sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 5,00% ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento;*

(h) *Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:* ***de acordo com o cronograma que será definido em Assembleia****, observadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória e de Resgate Antecipado Total dos CRI prevista no Termo de Securitização;*

(i) *Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:* ***de acordo com o cronograma que será definido em Assembleia****, observadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória e de Resgate Antecipado Total dos CRI prevista no Termo de Securitização;*

(j) *Regime Fiduciário: Sim;*

(k) *Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;*

(l) *Data de Emissão: a data de assinatura do Aditamento ao Termo de Securitização;*

(m) *Local de Emissão: São Paulo/SP;*

(n) *Prazo de vencimento dos CRI: terão vencimento em 25/01/2028;*

(o) *Garantias: Não serão constituídas garantias no âmbito dos CRI, os quais gozarão das garantias dos Créditos Imobiliários oriundos da emissão de Notas Comerciais, nos termos dos Documentos da Operação, quais sejam: a Fiança, a Cessão Fiduciária, a Cessão Fiduciária 2 (conforme abaixo definida), a Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Imóveis, Fundo de Contingências, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva;*

(p) *Coobrigação da Emissora: não há;*

(q) *Carência da Remuneração: Não haverá;*

(r) *Forma de Comprovação de Titularidade: Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 em nome do respectivo Titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador do CRI, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na B3.*

(s) *Subordinação: não há;*

(t) *Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:* ***conforme indicado no cronograma que será definido em Assembleia****;*

(u) *Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada:* ***conforme indicado no cronograma que será definido em Assembleia;***

(v) *Encargos Moratórios: Ocorrendo atraso no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora, incluindo, sem limitação, o pagamento da Remuneração e/ou do resgate e/ou de Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e/ou pagamento do Valor Nominal Unitário, os débitos em atraso e não pagos pela Devedora, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, desde a data do descumprimento, ficarão sujeitos, além da Remuneração, à multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor total devido. O mesmo se aplica em caso de impontualidade, por culpa exclusiva da Securitizadora, no pagamento de qualquer quantia devida aos titulares de CRI caso ela tenha recebido os recursos no Patrimônio Separado, quando esta deverá arcar com os Encargos descritos acima;*

(w) *Forma: nominativa e escritural;*

(x) *Título Classificado como "Verde", "Social" ou "Sustentável": Não;*

(y) *Local de Pagamento: Os pagamentos serão efetuados pela Securitizadora por meio da B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3;*

(z) *Classificação de Risco: não há;*

(aa) *Classificação dos CRI: Conforme disposto no parágrafo único do artigo 6º do Anexo I ao Código ANBIMA, em linha com as Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA, os CRI apresentam a classificação descrita a seguir. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações:*

Categoria. Os CRI são da categoria "Residencial", tendo em vista a categoria do(s) Empreendimento(s) Alvo, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea "a" das Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA.

Concentração. Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pela Devedora, conforme descrito no Artigo 4º, inciso II, alínea "b" das Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA.

Tipo de Segmento. O Empreendimento enquadra-se nos segmentos "Apartamentos ou casas", conforme descrito no Artigo 4º, inciso III, alínea "a" das Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA.

Tipo de Contrato Lastro. Os CRI são lastreados nas Notas Comerciais, se enquadrando, portanto, na categoria "Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida", descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea "c" das Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA.

4. Caso aprovado o item 1 acima, aprovar a contratação, pela Securitizadora, às expensas da Devedora, dos prestadores de serviço necessários à Nova Emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando ao Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, assessores legais, banco liquidante, escriturador e ao Coordenador Líder, bem como aprovar a atualização do anexo de despesas *flat* e recorrentes da Emissão, tendo em vista a inclusão das despesas *flat* necessárias à emissão dos CRI 2ª Série e a atualização de algumas despesas recorrentes diante da reestruturação e da contratação de novos prestadores de serviços, de modo que o Anexo II dos Termos de Emissão e o Anexo VII do Termo de Securitização **passará a viger conforme tabela apresentada na data de realização da Assembleia**, a ser publicada pela Securitizadora em seu website (www.opea.com.br) e site da CVM (www.cvm.gov.br) ("Contratação Prestadores de Serviços Novos CRI");

5. Caso aprovado o item 1 acima, aprovar a substituição, nos Documentos da Operação, dos mecanismos de cálculo de LTV e de verificação trimestral previstos nas Cláusulas 4.2.1 e 4.4.1 do Termo de Emissão ("LTV e Verificação Trimestral"), pela obrigação de manutenção, durante a vigência dos CRI, de razão de garantia correspondente a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos CRI ("Razão de Garantia"), a ser verificada mensalmente pela Securitizadora, nos seguintes termos, **sendo certo que os mecanismos de restabelecimento em caso de descumprimento serão definidos em Assembleia** ("Substituição do LTV e da Verificação Trimestral pela Razão de Garantia"):

(i) Garantia Estoque ("GE"):

$$\boxed{\text{GE} = \frac{\text{Estoque} \times (1 - \text{IMP} - \text{COM})}{1{,}50}}$$

(ii) Garantia Recebíveis ("GR"):

$$GR = \frac{\text{VP dos Créditos Elegíveis} \times (1 - \text{IMP})}{1{,}30}$$

(iii) Razão de Garantia (RG):

$$\frac{\text{GE} + \text{GR} + \text{Caixa PS}}{\text{SD dos CRI} + \text{Saldo a Integralizar}} \geq 100\%$$

Para fins das fórmulas acima:
(a) "SD dos CRI" significa o saldo devedor dos CRI na respectiva data de cálculo;
(b) "IMP" corresponde aos impostos devidos, considerados à alíquota de 4,00% (quatro por cento);
(c) "COM" corresponde à comissão de venda das unidades em estoque, limitada a 6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento);
(d)Caixa do PS = Caixa do Patrimônio Separado referente a entrada de recebíveis ainda não utilizados na Cascata de Pagamentos;
(e)SD a Integralizar = saldo devedor do CRI de integralizações em aberto
(f) "Créditos Elegíveis" correspondem aos créditos que não possuam parcelas em aberto há mais de 90 (noventa) dias; e
(g) "Estoque" corresponde ao valor total das unidades em estoque do Imóvel, apurado mediante a média do valor por metro quadrado das vendas realizadas nos últimos 12 (doze) meses, multiplicada pela somatória das áreas privativas das unidades em estoque. Caso não tenha sido realizada ao menos 1 (uma) venda nos últimos 12 (doze) meses, deverá ser contratado Agente de Avaliação para elaboração de laudo de avaliação das unidades em estoque, considerando seu valor de venda forçada.

6. Aprovar a inclusão, nos Documentos da Operação, da obrigação de manutenção, durante a vigência dos CRI, de Valor Geral de Vendas ("VGV") mínimo mensal, que corresponderá ao montante líquido total objeto de venda a cada mês, a ser observado no âmbito do Empreendimento Alvo, **em montante a ser definido em Assembleia**, bem como sobre os respectivos critérios de apuração e verificação, se aplicável ("Inclusão de VGV Mínimo Mensal");

7. Caso aprovado o item 1 acima, aprovar que (a) a Securitizadora emita termo de liberação integral da Alienação Fiduciária de Imóveis ("Termo de Liberação AFI") após a comprovação, pela Devedora, da prenotação, perante o 2º Registro de Imóveis de Florianópolis ("RGI Competente") de termo de liberação da alienação fiduciária de propriedade superveniente registrada na matrícula do imóvel em questão nesta data ("Termo de Liberação AFPS") e (b) a Devedora tenha a obrigação de comprovar, **no prazo aprovado em Assembleia,** contados da data de emissão do Termo de Liberação AFI, a prenotação de novo instrumento de alienação fiduciária do Imóvel, celebrado de forma substancialmente igual ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis original, porém abrangendo também como Obrigações Garantidas as obrigações pecuniárias e não pecuniárias relacionadas às Notas Comerciais 2 ("Novo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis"), sendo certo que a prenotação do Termo de Liberação AFI e do Novo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis perante o RGI Competente deverão ocorrer nessa ordem e na mesma data, sob pena de configuração de

Evento de Vencimento Antecipado por descumprimento de obrigação não pecuniária, o que também será aplicável ao cumprimento do prazo acima previsto ("Liberação da Alienação Fiduciária de Imóveis e Novo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis");

8. Caso aprovado o item 1 acima, aprovar a contratação da Plataforma Trinus Ltda. como agente de medição de obras do Empreendimento Alvo, de acordo com proposta comercial constante no Material de Apoio ("Agente de Medição"), nos termos da proposta de prestação de serviços disponibilizada no Material de Apoio a ser publicado pela Securitizadora em seu website (www.opea.com.br) e site da CVM (www.cvm.gov.br), sendo certo que caberá ao Agente de Medição o acompanhamento mensal e a realização das medições das obras do Empreendimento, devendo disponibilizar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, relatório de medição detalhando o avanço físico e financeiro das obras do Empreendimento, a projeção de custos a serem incorridos pela Devedora para a execução do restante das obras do Empreendimento ("Relatório de Medição") até determinado dia de cada mês, **conforme aprovado em Assembleia**, ou no Dia Útil imediatamente subsequente caso não seja um Dia Útil ("Data de Medição"), sendo certo que a primeira Data de Medição **ocorrerá em data a ser determinada em Assembleia** ("Primeira Data de Medição" e "Contratação Agente de Medição", respectivamente);

9. Caso aprovado o item 1 acima, aprovar a contratação da Neo Serviços Administrativos e Recuperação de Crédito Ltda. como agente de monitoramento dos créditos objeto de Cessão Fiduciária ("Agente de Monitoramento"), nos termos da proposta de prestação de serviços disponibilizada no Material de Apoio a ser publicado pela Securitizadora em seu website (www.opea.com.br) e site da CVM (www.cvm.gov.br), sendo certo que caberá ao Agente de Monitoramento a auditoria e o acompanhamento mensal dos Créditos Cedidos Fiduciariamente até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, conforme melhor descrito na proposta comercial constante no Material de Apoio, devendo disponibilizar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, relatório de monitoramento ("Relatório de Monitoramento") até determinado dia de cada mês, **conforme aprovado em Assembleia**, ou no Dia Útil imediatamente subsequente caso não seja um Dia Útil, sendo certo que o primeiro Relatório de Monitoramento deverá ser enviado em **data a ser determinada em Assembleia** ("Contratação Agente de Monitoramento");

10. Caso aprovado o item 1 acima, aprovar a constituição de um fundo de obras onde ficarão retidos todos os recursos objeto da integralização dos CRI 2ª Série que excederem ao valor objeto da primeira liberação de recursos à Devedora, devendo estes serem liberados **na forma aprovada em Assembleia** ("Fundo de Obras") e aplicados nos Investimentos Permitidos da mesma forma prevista para o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva ("Constituição de Fundo de Obras");

11. Caso aprovado o item 1 acima, aprovar a destinação de recursos oriundos da primeira Integralização do CRI 2ª Série para o Fundo de Reservas, **em valor a ser indicado na Assembleia** ("Recomposição de Fundo de Reserva");

12. Caso aprovados os itens 1, 2 e 3 acima, aprovar que os recursos objeto da integralização dos CRI 2ª Série sejam objeto de desembolso à Devedora de forma trancheada, mediante a Transferência Eletrônica Disponível – TED, ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, o que inclui, mas sem limitação, o pagamento instantâneo brasileiro (PIX), de acordo com a medição de obras, para conta corrente a ser indicada oportunamente, de titularidade da Devedora, condicionado

à verificação do atendimento cumulativo das condições abaixo relacionadas ("Condições Precedentes para Liberação dos Recursos da Integralização dos Novos CRI").

"Condições Precedentes Primeira Liberação": Os recursos da primeira liberação serão liberados para a Devedora no mesmo dia da primeira integralização dos CRI 2ª Série, caso seja realizada até às 15h00 (quinze horas), ou no Dia Útil imediatamente subsequente à data da Primeira Integralização, se realizada após às 15h00 (quinze horas) (inclusive), desde que cumpridas as condições abaixo:

a) *A perfeita formalização do Termo de Emissão 2, da Escritura de Emissão de CCI 2, do Aditamento ao Termo de Securitização, do Novo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, dos Aditamentos ao Contrato de CF e ao Contrato de AFQ e do instrumento de contratação do Agente de Medição, entendendo-se como tal a sua assinatura (incluindo seus anexos, quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes pelo assessor legal da Operação;*

b) *Registro na Junta Comercial competente das aprovações societárias necessárias à formalização dos documentos acima descritos;*

c) *Registro do Termo de Emissão 2 perante o RTD Competente;*

d) *Registro dos Aditamentos ao Contrato de CF e ao Contrato de AFQ perante o RTD Competente;*

e) *Prenotação do Termo de Liberação AFI e do Termo de Liberação AFPS;*

f) *Prenotação do Novo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis perante o RGI Competente;*

g) *Registro do Contrato de Cessão Fiduciária 2 perante o RTD Competente;*

h) *A emissão, subscrição e integralização dos CRI 2ª Série em montante suficiente ao pagamento da Primeira Liberação;*

i) *Registro do Aditamento ao Termo de Securitização perante a B3, inexistindo quaisquer imposições e/ou exigências por parte da B3 de tal ordem que dificultem ou tornem impossível a realização da Emissão e/ou da Oferta;*

j) *Registro automático da Oferta dos CRI 2ª Série junto à CVM;*

k) *Conclusão da diligência jurídica realizada pelo assessor legal contratados no âmbito da Oferta dos CRI 2ª Série, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Oferta dos CRI 2ª Série;*

l) *Recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (legal opinion) preparado pelos assessores legais contratados no âmbito da Oferta dos CRI 2ª Série, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação*

dos documentos da operação em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pelas partes, com base nas informações apresentadas, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos documentos da operação e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Oferta dos CRI 2ª Série;

m) Recebimento, pelo Coordenador Líder e pela Securitizadora, de Declaração de Veracidade e Adimplência perfeitamente formalizada;

n) A não ocorrência de qualquer das hipóteses de inadimplemento pela Devedora no âmbito dos documentos da operação; e

o) A não ocorrência de alterações nas normas legais, regulatórias ou autorreguladoras aplicáveis ao mercado financeiro e de capitais que alterem substancialmente os procedimentos jurídicos ou operacionais relacionados à Oferta dos CRI 2ª Série ou a qualquer elemento envolvido na Oferta dos CRI 2ª que a torne inviável e/ou extremamente onerosa para a Securitizadora.

"Condições Precedentes Liberações Subsequentes": Os recursos das liberações subsequentes, retidos no Fundo de Obras, serão liberados para a Devedora mensalmente, desde que verificado, pela Securitizadora, o atendimento cumulativo das condições abaixo ("Condições Precedentes Liberações Subsequentes" e, quando em conjunto com as Condições Precedentes Primeira Liberação, apenas "Condições Precedentes").

(a) Atendimento e manutenção das Condições Precedentes Primeira Liberação;

(b) Registro do Termo de Liberação AFI e do Termo de Liberação AFPS;

(c) Registro do Novo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis perante o RGI Competente;

(d) A emissão, subscrição e integralização dos CRI 2ª Série em montante suficiente ao pagamento da liberação subsequente em questão;

(e) Atendimento à Razão de Garantia considerando os novos CRI 2ª Série integralizados; e

(f) A não ocorrência de qualquer das hipóteses de inadimplemento pela Devedora no âmbito dos documentos da operação.

13. Caso aprovado o item 1 acima, aprovar a constituição, em garantia das Obrigações Garantidas, pela **OMMAR INCORPORAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 11.513.570/0001-00 ("Ommar Incorporações"), da cessão e promessa de cessão fiduciária dos recebíveis oriundos da comercialização, presente e futura, de unidades do empreendimento Campeche Hills, desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 170.591 do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade de Florianópolis ("Empreendimento Hills") e do empreendimento Mobby, desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 177.425 do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade de Florianópolis ("Empreendimento Mobby"), por meio da celebração de "*Instrumento Particular de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças*" entre a Ommar Incorporações, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora,

na qualidade de interveniente anuente ("Contrato de Cessão Fiduciária 2" e "Cessão Fiduciária 2", respectivamente), sendo certo que, nos termos do art. 125 do Código Civil, a eficácia da Cessão Fiduciária 2 está sujeita à condição suspensiva consistente na emissão de termo de liberação da cessão fiduciária constituída no âmbito da 5ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Travessia Securitizadora S.A. ("CRI Existente", "Condição Suspensiva" e "Constituição de Nova Cessão Fiduciária", respectivamente);

14. Caso aprovado o item 1 acima, aprovar a criação de um fundo de contingências destinado ao pagamento de eventuais multas por atraso do Empreendimento Alvo e eventuais distratos de contratos de compra e venda de unidades do Empreendimento Alvo, **sendo certo que a mecânica de composição e recomposição será definida em sede de Assembleia** ("Criação de Fundo de Contingências").

A Assembleia será realizada de forma exclusivamente digital, por meio da plataforma Microsoft Teams, e, quando instalada, 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 df.assembleias@opea.com.br e af.assembleias@oliveiratrust.com.br, identificando no título do e-mail a operação (CRI da Série Única da 89ª Emissão – IF 23A1510278), a confirmação de sua participação na Assembleia, acompanhada dos Documentos de Representação (conforme abaixo definidos), preferencialmente 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 o caso de envio de procuração acompanhada de manifestação de voto, será de responsabilidade exclusiva do outorgado a manifestação de voto de acordo com as instruções do outorgante. Não havendo margem para a Emissora ou o Agente Fiduciário interpretar o sentido do voto em caso de divergência entre a redação da ordem do dia do edital e da manifestação de voto.

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 df.assembleias@opea.com.br e

af.controles@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br, respectivamente, conforme modelo de Manifestação de Voto à Distância previsto no Material de Apoio, 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, bem como de declaração a respeito da existência ou não de conflito de interesse entre o Titular dos CRI com as matérias das Ordens 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. A ausência da declaração inviabilizará o respectivo cômputo do voto.

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.

Conforme Resolução CVM nº 60, a Emissora disponibilizará acesso simultâneo a eventuais documentos apresentados durante a Assembleia que não tenham sido apresentados anteriormente.

São Paulo, 03 de setembro de 2026.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome: Flávia Palacios Mendonça Bailune

Cargo: Diretora de Relações com Investidores