

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

**DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES NECESSÁRIOS AO  
EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO PARA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES  
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA SÉRIE ÚNICA DA 276ª EMISSÃO (IF 24H2277797)  
DA OPEA SECURITIZADORA S.A. (“EMISSION”) DA OPEA SECURITIZADORA S.A. (“EMISSION”)  
A SER REALIZADA EM SEGUNDA CONVOCAÇÃO  
EM 12 DE JUNHO DE 2026**

Em atenção à Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM 60”), servimo-nos da presente para informar que os documentos para análise dos Titulares dos CRI para deliberação sobre as matérias previstas na ordem do dia da assembleia, a ser realizada no dia **12 de junho de 2026, às 15:00 horas**, de forma exclusivamente digital, estão sendo divulgados no presente instrumento e encontram-se à disposição para consulta também no website da Emissora ([www.opea.com.br](http://www.opea.com.br)).

Os Titulares dos CRI são convocados a fim de deliberar sobre as seguintes matérias:

- (i) A declaração do vencimento antecipado das Notas e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 10.2 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 12.1, item (iii) da seção *Obrigações da Operação*, do Termo de Emissão, caracterizado pela descumprimento de *Covenant* estabelecido na Cláusula 8.1, item (xiii) do Termo de Emissão, em virtude do atraso acumulado com relação ao Cronograma de Obra, que está acima do limite de 5% (cinco inteiros por cento), conforme apurado no último relatório do Agente de Medição disponibilizado;
- (ii) A declaração do vencimento antecipado das Notas e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 10.2 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 12.1, item (xviii) da seção *Garantias*, do Termo de Emissão, caracterizado pela ausência de repasse, à Emissora, de valores decorrentes do recebimento de Direitos Creditórios fora da Conta Arrecadadora, conforme exigido na Cláusula 6.6.2 do Termo de Emissão e Cláusula 8.6.2 do Termo de Securitização;
- (iii) A declaração do vencimento antecipado das Notas e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 10.2 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 12.1, item (i) da seção *Obrigações da Operação*, do Termo de Emissão, caracterizado pelo

descumprimento de obrigação pecuniária, em virtude da ausência de aporte de recursos para fazer frente a recomposição do Fundo de Liquidez, nos termos da Cláusula 4.8.3 e 4.8.4 do Termo de Securitização;

**(iv)** A declaração do vencimento antecipado das Notas e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 10.2 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 12.1, item (xiv) da seção *Destinação de Recursos*, do Termo de Emissão, caracterizado pelo descumprimento, pela Devedora, de suas obrigações relacionadas à destinação de recursos da Operação, em virtude da ausência de envio da comprovação da alocação do total recursos líquidos da Emissão, para o mês de janeiro de 2026, conforme disposto no anexo “Destinação de Recursos”, do Termo de Emissão;

**(v)** A declaração do vencimento antecipado das Notas e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 10.2 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 12.1, item (ii) da seção *Obrigações da Operação*, do Termo de Emissão, caracterizado pelo descumprimento de obrigação não pecuniária, em virtude da ausência de envio das demonstrações financeiras consolidadas da Devedora e dos Garantidores, até o 90º (nonagésimo) dia após o encerramento de cada exercício anual, nos termos da Cláusula 16.1, item (i), subitens (a) e (b) do Termo de Emissão, referente ao exercício social encerrado em 2025;

**(vi)** A declaração do vencimento antecipado das Notas e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 10.2 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 12.1, item (xxi) da seção *Garantias*, do Termo de Emissão, caracterizado pela ausência de envio, pela Devedora à Emissora, do Relatório de Monitoramento dos meses de fevereiro, março e abril de 2026, nos termos da Cláusula 9.3 do Termo de Emissão que, por sua vez, impedem a Emissora de fazer a verificação mensal da Razão de Garantia, nos termos da Cláusula 7.1.1 do Termo de Emissão, bem como do controle do Valor de Venda das Unidades, conforme Cláusula 8.1, item (xii) do Termo de Emissão;

**(vii)** Caso aprovadas as matérias constantes dos itens (i) a (vi) da Ordem do Dia, com o consequente vencimento antecipado das Notas, a contratação do Cascione, Pulino & Boulos – Sociedade de Advogados, inscrito no CNPJ sob o nº 10.844.817/0001-08 (“Assessor Legal”), para assessorar a Emissora nos procedimentos judiciais e extrajudiciais a serem tomados contra a Devedora, em virtude do vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos da proposta de honorários constante no Anexo III da Proposta da Administração, disponibilizada pela Emissora no website da CVM e no website da Emissora ([www.opea.com.br](http://www.opea.com.br)) na mesma data de publicação do Edital de Convocação, sendo certo que o pagamentos dos honorários do Assessor Legal deverá ser realizado com recursos disponíveis no Patrimônio Separado; e

(viii) Caso aprovadas as matérias constantes dos itens (i) a (vii) da Ordem do Dia, a autorização para o início do procedimento de excussão e adjudicação das garantias de AFI, AFP e Aval, em virtude do vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos da Cláusula 8.2.7 do Termo de Securitização, bem como a tomada de todas as demais medidas, judiciais e extrajudiciais, para recuperação do crédito e proteção dos interesses dos Titulares de CRI.

Os Titulares dos CRI, após habilitados, 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 [claims@vortex.com.br](mailto:claims@vortex.com.br), respectivamente, identificando no título do e-mail a operação (CRI 1ª Série da 276ª Emissão - IF 24H2277797 – Opea Securitizadora S.A.), conforme modelo de Manifestação de Voto à Distância constante do Anexo I à presente Proposta da Administração.

Ainda, conforme disposto no Edital de Convocação, a Emissora disponibiliza no Anexo II a este documento o Modelo de Declaração de Operação Compromissada, na hipótese de celebração de operação compromissada pelos Titulares dos CRI junto a terceiros.

**Não obstante esta comunicação tenha sido disponibilizada, por meio do módulo IPE, na espécie “Proposta da Administração”, esclarecemos que os itens da ordem do dia descritos no Edital de Convocação não deverão ser interpretados como sugestão e/ou direcionamento de voto, por parte da administração da Emissora, sendo denominado no módulo IPE como “Proposta da Administração” em razão do formato de disponibilização disponível no respectivo software e de acordo com as normas e orientações gerais da CVM.**

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, 02 de junho de 2026.

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Nome: Flávia Palacios Mendonça Bailune

Cargo: Diretora de Relações com Investidores

## ANEXO I

### Modelo de Manifestação de Voto à Distância

À

OPEA SECURITIZADORA S.A. (“Emissora”) e VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. (“Agente Fiduciário”), na qualidade, respectivamente, de emissora e agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 276ª Emissão da Emissora (“CRI”).

**Ref: Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 276ª Emissão da Emissora, a ser realizada no dia 12 de junho de 2026, às 15:00 horas, de forma exclusivamente digital**

Prezados Senhores,

\_\_\_\_\_, inscrito(a) no [CPF/CNPJ] sob o nº \_\_\_\_\_, vem, por meio deste, apresentar voto por escrito referente às deliberações acerca das seguintes matérias, constantes da Ordem do Dia da assembleia em referência:

---

(i) A declaração do vencimento antecipado das Notas e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 10.2 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 12.1, item (iii) da seção *Obrigações da Operação*, do Termo de Emissão, caracterizado pela descumprimento de *Covenant* estabelecido na Cláusula 8.1, item (xiii) do Termo de Emissão, em virtude do atraso acumulado com relação ao Cronograma de Obra, que está acima do limite de 5% (cinco inteiros por cento), conforme apurado no último relatório do Agente de Medição disponibilizado;

( ) APROVAR

( ) NÃO APROVAR

( ) ABSTER-SE

---

(ii) A declaração do vencimento antecipado das Notas e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 10.2 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 12.1, item (xviii) da seção *Garantias*, do Termo de Emissão, caracterizado pela ausência de repasse, à Emissora, de valores decorrentes do recebimento de Direitos Creditórios fora da Conta Arrecadadora, conforme exigido na Cláusula 6.6.2 do Termo de Emissão e Cláusula 8.6.2 do Termo de Securitização;

☐ APROVAR

☐ NÃO APROVAR

☐ ABSTER-SE

(iii) A declaração do vencimento antecipado das Notas e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 10.2 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 12.1, item (i) da seção *Obrigações da Operação*, do Termo de Emissão, caracterizado pelo descumprimento de obrigação pecuniária, em virtude da ausência de aporte de recursos para fazer frente a recomposição do Fundo de Liquidez, nos termos da Cláusula 4.8.3 e 4.8.4 do Termo de Securitização;

☐ APROVAR

☐ NÃO APROVAR

☐ ABSTER-SE

(iv) A declaração do vencimento antecipado das Notas e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 10.2 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 12.1, item (xiv) da seção *Destinação de Recursos*, do Termo de Emissão, caracterizado pelo descumprimento, pela Devedora, de suas obrigações relacionadas à destinação de recursos da Operação, em virtude da ausência de envio da comprovação da alocação do total recursos líquidos da Emissão, para o mês de janeiro de 2026, conforme disposto no anexo “Destinação de Recursos”, do Termo de Emissão;

☐ APROVAR

☐ NÃO APROVAR

☐ ABSTER-SE

(v) A declaração do vencimento antecipado das Notas e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 10.2 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 12.1, item (ii) da seção *Obrigações da Operação*, do Termo de Emissão, caracterizado pelo descumprimento de obrigação não pecuniária, em virtude da ausência de envio das demonstrações financeiras consolidadas da Devedora e dos Garantidores, até o 90º (nonagésimo) dia após o encerramento de cada exercício anual, nos termos da Cláusula 16.1, item (i), subitens (a) e (b) do Termo de Emissão, referente ao exercício social encerrado em 2025;

☐ APROVAR

☐ NÃO APROVAR

☐ ABSTER-SE

(vi) A declaração do vencimento antecipado das Notas e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 10.2 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 12.1, item (xxi) da

seção *Garantias*, do Termo de Emissão, caracterizado pela ausência de envio, pela Devedora à Emissora, do Relatório de Monitoramento dos meses de fevereiro, março e abril de 2026, nos termos da Cláusula 9.3 do Termo de Emissão que, por sua vez, impedem a Emissora de fazer a verificação mensal da Razão de Garantia, nos termos da Cláusula 7.1.1 do Termo de Emissão, bem como do controle do Valor de Venda das Unidades, conforme Cláusula 8.1, item (xii) do Termo de Emissão;

( ) APROVAR

( ) NÃO APROVAR

( ) ABSTER-SE

(vii) Caso aprovadas as matérias constantes dos itens (i) a (vi) da Ordem do Dia, com o consequente vencimento antecipado das Notas, a contratação do Cascione, Pulino & Boulos – Sociedade de Advogados, inscrito no CNPJ sob o nº 10.844.817/0001-08 (“Assessor Legal”), para assessorar a Emissora nos procedimentos judiciais e extrajudiciais a serem tomados contra a Devedora, em virtude do vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos da proposta de honorários constante no Anexo III da Proposta da Administração, disponibilizada pela Emissora no website da CVM e no website da Emissora ([www.o pea.com.br](http://www.o pea.com.br)) na mesma data de publicação do Edital de Convocação, sendo certo que o pagamentos dos honorários do Assessor Legal deverá ser realizado com recursos disponíveis no Patrimônio Separado; e

( ) APROVAR

( ) NÃO APROVAR

( ) ABSTER-SE

(viii) Caso aprovadas as matérias constantes dos itens (i) a (vii) da Ordem do Dia, a autorização para o início do procedimento de excussão e adjudicação das garantias de AFI, AFP e Aval, em virtude do vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos da Cláusula 8.2.7 do Termo de Securitização, bem como a tomada de todas as demais medidas, judiciais e extrajudiciais, para recuperação do crédito e proteção dos interesses dos Titulares de CRI.

( ) APROVAR

( ) NÃO APROVAR

( ) ABSTER-SE

O Titular do CRI tem ciência de que as deliberações a serem tomadas em assembleia são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos no Termo de Securitização e que, ao se manifestar por meio da presente Manifestação de Voto à Distância, ainda que sua manifestação tenha sido apenas de aprovar, não aprovar ou abster-se a Ordem do Dia, sem quaisquer ressalvas, poderá eventualmente ser obrigado a acatar eventuais condicionantes e/ou ressalvas a respeito das deliberações, que sejam discutidas e aprovadas pelos demais Titulares dos CRI no momento da assembleia, conforme quórum aplicável.

Ainda, o Titular dos CRI declara a inexistência de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação às matérias objeto da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução CVM nº 94/2022 – Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no artigo 32 da Resolução CVM 60, no artigo 115, § 1º, da Lei nº 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável.

( ) DECLARA

( ) NÃO DECLARA

Em caso de existência de conflito, favor especificar a situação na qual estaria configurado o conflito de interesse:

---

Esta manifestação de voto possui validade para esta assembleia e para as demais convocações e/ou reaberturas da referida assembleia, decorrentes de eventuais suspensões, se necessário. O Titular dos CRI ora signatário não se opõe a eventual suspensão da assembleia, caso esta venha a ser aprovada e manterá a validade do seu voto para eventuais reaberturas, em data posterior a ser definida no momento da assembleia.

[Cidade]/[UF], [dia] de [mês] de [ano]

---

[Titular dos CRI]

## ANEXO II

### MODELO DE DECLARAÇÃO DE OPERAÇÃO COMPROMISSADA

#### DECLARAÇÃO

\_\_\_\_\_, inscrito(a) no [CPF/CNPJ] sob o nº \_\_\_\_\_, vem, por meio da presente, declarar para fins da Assembleia Especial de Investidores de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 276ª Emissão da Emissora, **a ser realizada no dia 12 de junho de 2026, às 15:00 horas**, a existência de operação compromissada celebrada com terceiros, motivo pelo qual constam na posição da B3 outros investidores, no entanto, DECLARA 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 com ele próprio, ou seja, [●] quantidades dos CRI em Circulação, permanecem sob a titularidade e livre exercício do Titular do CRI ora declarante.

Ainda, seguem anexos à presente declaração, os documentos necessários para fins de comprovação da operação compromissada, quais sejam, tela CETIP (Central de Custódia e Liquidação Financeira de Títulos Privados) refletindo as quantidades totais de CRI detidas na data da publicação do edital de convocação, bem como e-mail, contrato ou documento que formalize referida operação compromissada com terceiros.

[Cidade/UF], [data].

\_\_\_\_\_  
[Nome/Razão Social  
CPF/CNPJ]

**ANEXO III**

**Proposta de Honorários**

*(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco.)*