

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 107ª EMISSÃO (IF 22L1116745)
DA OPEA SECURITIZADORA S.A. (“EMISSIONA”)
A SER REALIZADA EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO
EM 22 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 **22 de junho de 2026**, às **16:00 horas**, de forma exclusivamente digital, estão sendo divulgados no presente instrumento e encontram-se à disposição para consulta também no website da Emissora (www.oepa.com.br).

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

(i) Aprovar a sustação dos efeitos do Vencimento Antecipado Automático das Debêntures, e, conseqüentemente do resgate total dos CRI, nos termos da Cláusula 11.3, item (i) do Termo de Securitização, tendo em vista o descumprimento das obrigações pecuniárias abaixo, nos termos da cláusula 8.1, item (i) da Escritura de Emissão, em razão:

- a. do pagamento intempestivo, ocorrido em 21 de outubro de 2025, referente à amortização dos CRI no valor de R\$ 331.855,32 (trezentos e trinta e um mil, oitocentos e cinquenta e cinco reais e trinta e dois centavos);
- b. Do não pagamento do Juros Remuneratórios e da Amortização com vencimento em 15 de dezembro de 2025 no montante de R\$ 514.875,59 (quinhentos e quatorze mil, oitocentos e setenta e cinco reais e cinquenta e nove centavos), de 15 de janeiro de 2026, no montante de R\$ 531.252,43 (quinhentos e trinta e um mil, duzentos e cinquenta e dois reais e quarenta e três centavos), de 18 de fevereiro de 2026 no montante de R\$ 566.981,11 (quinhentos e sexta e seis mil, novecentos e oitenta e um reais e onze centavos), de 16 de março de 2026 no montante de R\$ 541.131,36 (quinhentos e quarenta e um mil cento e trinta e um reais e trinta e seis centavos), de 15 de abril de 2026 no montante de R\$ 584.097,51 (quinhentos e oitenta e quatro mil e noventa e sete reais e cinquenta e um centavos) e de 15 de maio de 2026 no montante de R\$ 574.538,16 (quinhentos e setenta e quatro mil quinhentos e trinta e oito reais e dezesseis centavos);

- c. da ausência de repasse dos Recebíveis, no montante de R\$ 871.174,32 (oitocentos e setenta e um mil, cento e setenta e quatro reais e trinta e dois centavos), para a Conta Centralizadora, referente aos recebíveis do mês de outubro de 2025 apurados em novembro de 2025 e a ausência de repasse dos Recebíveis, no montante de R\$ 76.185,09 (setenta e seis mil cento e oitenta e cinco reais e nove centavos) referente aos recebíveis do mês de março de 2026 apurados em abril de 2026, conforme previsto na Cláusula 5.1 e seguintes do “*Instrumento Particular De Cessão Fiduciária De Recebíveis Em Garantia E Outras Avenças*” (“Contrato de Cessão Fiduciária”), bem como a ciência aos Titulares dos CRI que no mês de novembro e dezembro de 2025 e janeiro, fevereiro e abril de 2026 não houve repasse visto que não circulou recebíveis na Conta Centralizadora, conforme informado pelo Servicer;
- d. do desenquadramento dos seguintes fundos desde o mês de fevereiro de 2025: Fundo de Reserva, no valor de R\$ 809.913,50 (oitocentos e nove mil, novecentos e treze reais e cinquenta centavos), e Fundo de Despesas, no valor de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), conforme disposto nas Cláusulas 7.27.1 e 12.1, respectivamente, ambas da Escritura de Emissão;

(ii) Caso aprovado o item (i) acima, aprovar a incorporação ao saldo devedor desta Emissão das parcelas mencionadas no subitem “b” acima, de forma que seja considerado o valor inadimplido na respectiva Data de Pagamento, bem como aprovar a dispensa da realização das Amortizações ordinárias nos respectivos meses;

(iii) Caso aprovado o item acima, aprovar que a devedora realize o aporte no montante de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) para recomposição do fundo de despesas em duas parcelas, sendo a primeira a ser paga em 30 de junho de 2026 no montante de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) e a segunda no dia 15 de julho de 2026 no montante de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), sendo certo que, caso o pagamento não seja devidamente realizado nas respectivas datas, fica previamente autorizada a concessão de prazo adicional de 30 (trinta) dias corridos, a contar da data do vencimento da obrigação, para que a Devedora realize o pagamento e, caso ainda assim não seja concluído, ficará configurado um Evento de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures e, conseqüentemente dos CRI, nos termos da cláusula 8.2.4 da Escritura de Emissão, ficando a Securitizadora autorizada a seguir com a contratação de assessor legal, às expensas do Patrimônio Separado para decidirem acerca das medidas a serem tomadas para a recuperação do crédito, incluindo, mas não se limitando, a execução das garantias;

(iv) Aprovar a concessão de carência, à Devedora, para a realização de Amortização, durante o período de 7 (sete) meses, a contar da data de realização da presente

assembleia, bem como autorização para que a Securitizadora realize a incorporação dos Juros Remuneratórios no mesmo período para as Debêntures e, conseqüentemente dos CRI, ou seja, de junho de 2026 (inclusive) a dezembro de 2026 (inclusive), desde que a Razão Saldo Devedor seja verificada, durante este período, no mínimo em 100%, de forma que o cálculo será realizado conforme o cálculo abaixo:

$$\text{Razão Saldo Devedor} = (\text{VP Elegíveis} + \text{Alienação Fiduciária valor de mercado}) / \text{Saldo Devedor do CRI}$$

(v) Caso aprovado o item (i) acima, aprovar que a recomposição do Fundo de Reserva seja realizada nos termos da Ordem de Prioridade de Pagamentos, prevista na cláusula 23.1 do Termo de Securitização, sendo certo que, caso a recomposição não seja concluída até o mês de dezembro de 2026, ficará previamente autorizada a concessão de prazo adicional de 30 (trinta) dias corridos, a contar da data do vencimento da obrigação, para que a Devedora realize o pagamento e, caso ainda assim não seja concluído, ficará configurado um Evento de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures e, conseqüentemente dos CRI, nos termos da cláusula 8.2.4 da Escritura de Emissão, ficando a Securitizadora autorizada a seguir com a contratação de assessor legal, às expensas do Patrimônio Separado para decidirem acerca das medidas a serem tomadas para a recuperação do crédito, incluindo, mas não se limitando, a execução das garantias;

(vi) a contratação da **Neo Servicer** para a prestação de serviços operacionais de emissão, acompanhamento e controle dos boletos relacionados aos Créditos Imobiliários da presente Emissão, com recebimento dos respectivos recursos diretamente na conta do Patrimônio Separado, nos termos da proposta de prestação de serviços disponibilizada não 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). A devedora deverá realizar a conclusão da transferência da carteira de recebíveis, ao contratada Neo Servicer, até o dia 30 de junho 2026. Caso a cessão não ocorra dentro do prazo estipulado, a devedora terá um prazo de 15 dias corridos para essa regularização. E ainda assim não seja concluído, ficará configurado um Evento de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures, ficando a Securitizadora autorizada a seguir com a contratação de assessor legal, às expensas do Patrimônio Separado para decidirem acerca das medidas a serem tomadas para a recuperação do crédito, incluindo, mas não se limitando, a execução das garantias;

(vii) Caso aprovado o item (ix) acima, deliberar sobre a concessão de prazo de **10 dias** para que a Devedora comunique os mutuários acerca da alteração do fluxo de pagamentos que passarão a ser realizados diretamente na conta do Patrimônio Separado, nos termos do modelo disponibilizado no 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), sendo certo que as referidas comunicações serão realizadas via e-mail e comprovadas à

Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, por meio de comprovante de leitura;

(viii) Caso aprovado o item (ix) acima, deliberar que, durante o período de implementação operacional pela Neo Servicer, a Devedora deverá realizar o repasse dos valores recebidos em até **2 dias úteis** contados do respectivo recebimento;

(ix) A alteração do quórum previsto na cláusula 20.11 e 20.12 do Termo de Securitização, de modo a acrescentar a informação de que em segunda convocação o quórum de deliberação originalmente de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação passe a ser equivalente a 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI presentes, sendo certo que, caso aprovado, os *caputs* das cláusulas passarão a vigorar com a seguinte redação, permanecendo inalterados os itens (i) e (ii) da cláusula 20.12:

“20.11. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo e/ou nos Documentos da Operação, as deliberações em Assembleia Geral em primeira convocação serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e em segunda convocação serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI presentes.

20.12. Dependerão de deliberação em Assembleia Geral, mediante aprovação dos Titulares de CRI, que representem, no mínimo, em primeira convocação 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação (“Quórum Qualificado”) e em segunda convocação pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI presentes, as seguintes matérias:”

(x) Caso seja declarado o Vencimento Antecipado das Debêntures e, consequentemente, do resgate dos CRI, aprovar a contratação de assessor legal, às expensas do Patrimônio Separado para decidirem acerca das medidas a serem tomadas para a recuperação do crédito, incluindo, mas não se limitando, a execução das garantias, bem como da constituição de fundo de despesas e/ou mecanismo de aporte para custeio dos referidos atos e manutenção da operação em caso de insuficiência de recursos na Conta do Patrimônio Separado; e

(xi) Caso aprovado, ratificar que o aporte no montante de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais) realizado pela Devedora na Conta Centralizadora, seja utilizado para pagamento das despesas recorrentes em aberto referentes aos meses de janeiro, fevereiro e março de 2026.

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@opeacapital.com e agentefiduciario@vortex.com.br e gvi@vortex.com.br; respectivamente, identificando no título do e-mail a operação (CRI Série Única da 107ª Emissão - IF 22L1116745 – Emissora True Securitizadora), 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”) na qualidade de sucessora legal por incorporação de acervo cindido da True Securitizadora S.A., CNPJ nº 12.130.744/0001-00 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 série única da 107ª Emissão da Emissora (“CRI”).

Ref: Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 107ª Emissão da Emissora, a ser realizada no dia 22 de junho de 2026, às 16:00 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) Aprovar a sustação dos efeitos do Vencimento Antecipado Automático das Debêntures, e, conseqüentemente do resgate total dos CRI, nos termos da Cláusula 11.3, item (i) do Termo de Securitização, tendo em vista o descumprimento das obrigações pecuniárias abaixo, nos termos da cláusula 8.1, item (i) da Escritura de Emissão, em razão:

- a. do pagamento intempestivo, ocorrido em 21 de outubro de 2025, referente à amortização dos CRI no valor de R\$ 331.855,32 (trezentos e trinta e um mil, oitocentos e cinquenta e cinco reais e trinta e dois centavos);
- b. Do não pagamento do Juros Remuneratórios e da Amortização com vencimento em 15 de dezembro de 2025 no montante de R\$ 514.875,59 (quinhentos e quatorze mil, oitocentos e setenta e cinco reais e cinquenta e nove centavos), de 15 de janeiro de 2026, no montante de R\$ 531.252,43 (quinhentos e trinta e um mil, duzentos e cinquenta e dois reais e quarenta e três centavos), de 18 de fevereiro de 2026 no montante de R\$ 566.981,11 (quinhentos e sexta e seis mil, novecentos e oitenta e um reais e onze centavos), de 16 de março de 2026 no montante de R\$ 541.131,36 (quinhentos e quarenta e um mil cento e trinta e um reais e trinta e seis centavos), de 15 de abril de 2026 no montante de R\$ 584.097,51 (quinhentos e oitenta e quatro mil e noventa e sete reais e cinquenta e um

centavos) e de 15 de maio de 2026 no montante de R\$ 574.538,16 (quinhentos e setenta e quatro mil quinhentos e trinta e oito reais e dezesseis centavos);

- c. da ausência de repasse dos Recebíveis, no montante de R\$ 871.174,32 (oitocentos e setenta e um mil, cento e setenta e quatro reais e trinta e dois centavos), para a Conta Centralizadora, referente aos recebíveis do mês de outubro de 2025 apurados em novembro de 2025 e a ausência de repasse dos Recebíveis, no montante de R\$ 76.185,09 (setenta e seis mil cento e oitenta e cinco reais e nove centavos) referente aos recebíveis do mês de março de 2026 apurados em abril de 2026, conforme previsto na Cláusula 5.1 e seguintes do “*Instrumento Particular De Cessão Fiduciária De Recebíveis Em Garantia E Outras Avenças*” (“Contrato de Cessão Fiduciária”), bem como a ciência aos Titulares dos CRI que no mês de novembro e dezembro de 2025 e janeiro, fevereiro e abril de 2026 não houve repasse visto que não circulou recebíveis na Conta Centralizadora, conforme informado pelo Servicer;
- d. do desenquadramento dos seguintes fundos desde o mês de fevereiro de 2025: Fundo de Reserva, no valor de R\$ 809.913,50 (oitocentos e nove mil, novecentos e treze reais e cinquenta centavos), e Fundo de Despesas, no valor de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), conforme disposto nas Cláusulas 7.27.1 e 12.1, respectivamente, ambas da Escritura de Emissão;

() APROVAR

() NÃO APROVAR

() ABSTER-SE

(ii) Caso aprovado o item (i) acima, aprovar a incorporação ao saldo devedor desta Emissão das parcelas mencionadas no subitem “b” acima, de forma que seja considerado o valor inadimplido na respectiva Data de Pagamento, bem como aprovar a dispensa da realização das Amortizações ordinárias nos respectivos meses;

() APROVAR

() NÃO APROVAR

() ABSTER-SE

(iii) Caso aprovado o item acima, aprovar que a devedora realize o aporte no montante de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) para recomposição do fundo de despesas em duas parcelas, sendo a primeira a ser paga em 30 de junho de 2026 no montante de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) e a segunda no dia 15 de julho de 2026 no montante de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), sendo certo que, caso o pagamento não seja devidamente realizado nas respectivas datas, fica previamente autorizada a concessão de prazo adicional de 30 (trinta) dias corridos, a contar da data do vencimento da obrigação, para que a Devedora realize o pagamento e, caso ainda assim não seja concluído, ficará configurado um Evento de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures e, conseqüentemente dos CRI, nos termos da cláusula 8.2.4 da Escritura

de Emissão, ficando a Securitizadora autorizada a seguir com a contratação de assessor legal, às expensas do Patrimônio Separado para decidirem acerca das medidas a serem tomadas para a recuperação do crédito, incluindo, mas não se limitando, a execução das garantias;

() APROVAR

() NÃO APROVAR

() ABSTER-SE

(iv) Aprovar a concessão de carência, à Devedora, para a realização de Amortização, durante o período de 7 (sete) meses, a contar da data de realização da presente assembleia, bem como autorização para que a Securitizadora realize a incorporação dos Juros Remuneratórios no mesmo período para as Debêntures e, consequentemente dos CRI, ou seja, de junho de 2026 (inclusive) a dezembro de 2026 (inclusive), desde que a Razão Saldo Devedor seja verificada, durante este período, no mínimo em 100%, de forma que o cálculo será realizado conforme o cálculo abaixo:

$$\text{Razão Saldo Devedor} = (\text{VP Elegíveis} + \text{Alienação Fiduciária valor de mercado}) / \text{Saldo Devedor do CRI}$$

() APROVAR

() NÃO APROVAR

() ABSTER-SE

(v) Caso aprovado o item (i) acima, aprovar que a recomposição do Fundo de Reserva seja realizada nos termos da Ordem de Prioridade de Pagamentos, prevista na cláusula 23.1 do Termo de Securitização, sendo certo que, caso a recomposição não seja concluída até o mês de dezembro de 2026, ficará previamente autorizada a concessão de prazo adicional de 30 (trinta) dias corridos, a contar da data do vencimento da obrigação, para que a Devedora realize o pagamento e, caso ainda assim não seja concluído, ficará configurado um Evento de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures e, consequentemente dos CRI, nos termos da cláusula 8.2.4 da Escritura de Emissão, ficando a Securitizadora autorizada a seguir com a contratação de assessor legal, às expensas do Patrimônio Separado para decidirem acerca das medidas a serem tomadas para a recuperação do crédito, incluindo, mas não se limitando, a execução das garantias;

() APROVAR

() NÃO APROVAR

() ABSTER-SE

(vi) a contratação da **Neo Servicer** para a prestação de serviços operacionais de emissão, acompanhamento e controle dos boletos relacionados aos Créditos Imobiliários da presente Emissão, com recebimento dos respectivos recursos diretamente na conta do Patrimônio Separado, nos termos da proposta de prestação de serviços disponibilizada não Anexo III da proposta de administração a ser publicada pela Securitizadora em seu website (www.o pea.com.br) e site da CVM (www.cvm.gov.br). A devedora deverá realizar a conclusão da transferência da carteira de recebíveis, ao contratada Neo Servicer, até o dia 30 de junho 2026. Caso a cessão não ocorra dentro do prazo estipulado, a devedora terá um

prazo de 15 dias corridos para essa regularização. E ainda assim não seja concluído, ficará configurado um Evento de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures, ficando a Securitizadora autorizada a seguir com a contratação de assessor legal, às expensas do Patrimônio Separado para decidirem acerca das medidas a serem tomadas para a recuperação do crédito, incluindo, mas não se limitando, a execução das garantias;

() APROVAR

() NÃO APROVAR

() ABSTER-SE

(vii) Caso aprovado o item (ix) acima, deliberar sobre a concessão de prazo de **10 dias** para que a Devedora comunique os mutuários acerca da alteração do fluxo de pagamentos que passarão a ser realizados diretamente na conta do Patrimônio Separado, nos termos do modelo disponibilizado no 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), sendo certo que as referidas comunicações serão realizadas via e-mail e comprovadas à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, por meio de comprovante de leitura;

() APROVAR

() NÃO APROVAR

() ABSTER-SE

(viii) Caso aprovado o item (ix) acima, deliberar que, durante o período de implementação operacional pela Neo Servicer, a Devedora deverá realizar o repasse dos valores recebidos em até **2 dias úteis** contados do respectivo recebimento;

() APROVAR

() NÃO APROVAR

() ABSTER-SE

(ix) A alteração do quórum previsto na cláusula 20.11 e 20.12 do Termo de Securitização, de modo a acrescentar a informação de que em segunda convocação o quórum de deliberação originalmente de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação passe a ser equivalente a 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI presentes, sendo certo que, caso aprovado, os *caputs* das cláusulas passarão a vigorar com a seguinte redação, permanecendo inalterados os itens (i) e (ii) da cláusula 20.12:

“20.11. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo e/ou nos Documentos da Operação, as deliberações em Assembleia Geral em primeira convocação serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e em segunda convocação serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI presentes.

20.12. Dependerão de deliberação em Assembleia Geral, mediante aprovação dos Titulares de CRI, que representem, no mínimo, em primeira convocação 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação (“Quórum

Qualificado”) e em segunda convocação pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI presentes, as seguintes matérias:”

☐ APROVAR

☐ NÃO APROVAR

☐ ABSTER-SE

(x) Caso seja declarado o Vencimento Antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, do resgate dos CRI, aprovar a contratação de assessor legal, às expensas do Patrimônio Separado para decidirem acerca das medidas a serem tomadas para a recuperação do crédito, incluindo, mas não se limitando, a execução das garantias, bem como da constituição de fundo de despesas e/ou mecanismo de aporte para custeio dos referidos atos e manutenção da operação em caso de insuficiência de recursos na Conta do Patrimônio Separado; e

☐ APROVAR

☐ NÃO APROVAR

☐ ABSTER-SE

(xi) Caso aprovado, ratificar que o aporte no montante de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais) realizado pela Devedora na Conta Centralizadora, seja utilizado para pagamento das despesas recorrentes em aberto referentes aos meses de janeiro, fevereiro e março de 2026.

☐ 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 [●]^a Série da [●]^a Emissão da Emissora, **a ser realizada no dia 22 de junho de 2026, às [●]:[●] 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

(Documento disponível a partir da próxima página, sendo assim esta ficará em branco propositalmente)

São Paulo, 02 de junho de 2026.

Aos cuidados de

AVIN

via e-mail

Ref.: Proposta de Prestação de Serviços Imobiliários

Prezados,

A NEO Service, **líder por cinco anos consecutivos em número e volume de emissões de crédito no Brasil**, está preparada para atender suas necessidades em diversas Áreas de Negócio. Conforme solicitado, apresentamos abaixo nossa Proposta de Prestação de Serviços para realização da Auditoria de Carteira e Gestão de Carteira, com as seguintes premissas:

DOS SERVIÇOS

1. GESTÃO DE CARTEIRA DE CLIENTES

Processo de administração da carteira de recebíveis, que contempla desde a emissão das parcelas para o banco até o distrato e/ou execução das garantias dos contratos inadimplentes. Todas as etapas são suportadas por relatórios de performance com informações analíticas e gerenciais para acompanhamento pelo Cliente.

1.1. CADASTRAMENTO DOS CONTRATOS E PARCELAS EM SISTEMA*:

- a. Revisão dos dados cadastrais, cadastramento e validação dos contratos no sistema;
- b. Inclusão de todas as parcelas do contrato;
- c. Parametrização da cobrança de taxas e seguros, quando aplicáveis;
- d. Cadastramento de novas vendas no sistema, com base nas informações dos contratos bem como emissão dos boletos para pagamento da entrada.

* Com base nas informações fornecidas pelo CONTRATANTE.

1.2. ATENDIMENTO AO CLIENTE:

- a. Comunicação ativa com clientes (Boas-vindas, Comunicados, Informações gerais sobre os Empreendimentos, entre outros);
- b. Alteração de vencimento e Atualização Cadastral;

- c. Emissão de carnês e 2ª via de boletos;
- d. Atendimento de Retenção (Informações Gerais, Atendimento de Contratos Distratados, Processo de Reconquista, Cálculo Rescisório, Abertura de Solicitação e Ouvidoria);
- e. Extrato/Demonstrativos de pagamento, Relatório de IR, demonstrativo de correção e memória de cálculo;
- f. Emissão para antecipação de parcelas, quitação e contraproposta;
- g. Atendimento para Cessão de Direitos (Informações Gerais, Abertura de Solicitação, Emissão de Taxa de Cessão e Envio de Link de Assinatura).

1.3. RENEGOCIAÇÃO E COBRANÇA

- a. Implementação e execução da Régua de Cobrança;
- b. Disparo preventivo de alerta para clientes inadimplentes e de cobrança para clientes inadimplentes;
- c. Elaboração e envio de propostas de renegociação para clientes inadimplentes;
- d. Acompanhamento e gestão das renegociações de clientes inadimplentes.

1.4. RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO E RETOMADA DE INADIMPLENTES

- a. Análise de carteira para providências mais vantajosas;
- b. Rescisão unilateral;
- c. Baixa de Alienação de Imóveis, Controle de Negativações e Protestos;
- d. Auditoria de novos contratos;
- e. Análise, controle de documentação, elaboração e acompanhamento para assinatura de distrato;
- f. Insumos para contencioso;
- g. Inserção de documentos no sistema;
- h. Envio de notificações extrajudiciais;
- i. Emissão de aditivos contratuais;
- j. Confecção de Cessão de direitos;
- k. Acompanhamento da execução de leilão extrajudicial;

1.5. RELATÓRIO DE PERFORMANCE

- a. Emissão de relatórios de performance mensal com revisão e fixação de metas;
- b. Reuniões periódicas com o cliente para estabelecer novas estratégias;

c. Relatório de eficiência em recuperação.

4. REMUNERAÇÃO

Atividade / Serviço	Frequência / Base	Valor Unitário
Gestão de Carteira	Mensal	R\$ 35,00 (trinta e cinco reais) por contrato com piso mínimo de R\$ 5.000,00.
Recuperação de Crédito	Mensal	5 a 30 dias: 5% do valor recuperado De 31 a 90 dias de atraso: 10% do valor recuperado De 91 em diante: 15% do valor recuperado

O início dos serviços de está condicionado à formalização e assinatura desta proposta pelas partes.

Os valores acima são líquidos de impostos. O Gross up será de 14,25%.

5. CONDIÇÕES GERAIS

a. Uso de Sistemas de Informação

Utilizamos sistemas de mercado para a prestação dos serviços definidos no Escopo desta proposta. Em todos os valores já estão contemplados os valores de licenciamento de uso interno e o fornecimento dos relatórios padronizados, bem como um acesso para V.Sas. Também serão repassados os custos de eventuais modificações e/ou customizações solicitadas, desde que sejam viáveis tecnicamente e previamente aprovadas antes do desenvolvimento.

b. Limitação do Escopo

Qualquer outra atividade ou serviço não contemplados na descrição do escopo não faz parte desta proposta. Para a inclusão de novas atividades e/ou serviços, entre em contato com o representante da NEO.

c. Despesas adicionais (não contempladas nos valores unitários)

Não estão contemplados nos valores unitários dos serviços as despesas com tarifas bancárias, cartórios, notificações extrajudiciais, leiloeiros, publicações em geral, transporte, custos relativos à eventuais viagens e logística de documentos (correios, courier, motoboy).

d. Local de Prestação de Serviços

Os serviços serão prestados no escritório em São Paulo, SP. Serviços prestados em outras localidades terão os custos de deslocamento, hospedagem e alimentação reembolsados pelo contratante.

e. Início da Prestação de Serviços

Os serviços terão início após a aprovação formal desta proposta.

f. Validade da proposta

Esta proposta é válida por 10 dias após a sua emissão.

g. Inadimplência e suspensão de serviços

Em caso de inadimplência por mais de 2 meses, os serviços serão suspensos até o efetivo pagamento.

h. Correção e atualização de valores

Os valores ora consignados serão corrigidos anualmente pela variação do IPCA, ou, na ausência deste, outro índice que melhor reflita a variação da inflação.

Atenciosamente,

NEO SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA.

CNPJ/MF: 17.409.378/0001-46

De acordo: _____

Data:

ANEXO IV

São Paulo, [DATA]

NOTIFICAÇÃO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS

À

[CLIENTE]

[CNPJ/CPF nº ●]

[ENDEREÇO COMPLETO]

Ref.: Contrato celebrado entre [CLIENTE] e POTI JUNIOR'S S.A. ("Contrato")

Prezados Senhores,

A POTI JUNIOR'S S.A., sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Rua 266, nº 185, Bairro Meia Praia, na cidade de Itapema, Estado de Santa Catarina, CEP 88220-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.859.542/0001-14 ("Poti" ou "Devedora"), vem, por meio desta, comunicar que os direitos creditórios decorrentes do Contrato firmado com V.Sas. foram cedidos fiduciariamente à OPEA SECURITIZADORA S.A., no âmbito da operação de securitização vinculada à emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI").

Dessa forma, em razão da referida cessão fiduciária, todos os pagamentos relacionados ao Contrato deverão ser realizados, a partir do recebimento desta notificação, exclusivamente na conta centralizadora abaixo indicada:

CONTA CENTRALIZADORA

Banco: Itaú Unibanco S.A.

Agência: 0350

Conta Corrente: 78285-0

Titular: OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ: 02.773.542/0001-22

Ressaltamos que quaisquer pagamentos realizados em conta diversa da indicada acima não serão considerados válidos para fins de quitação das obrigações previstas no Contrato.

Por meio desta, as partes reconhecem, para todos os fins de direito, que o Contrato permanece válido, vigente e plenamente eficaz na presente data.

Adicionalmente, as partes concordam que esta notificação poderá ser assinada eletronicamente, nos termos do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2/2001, sendo considerada válida, eficaz e vinculante.

Sem mais para o momento, permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,
POTI JUNIOR'S S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Ciente e de acordo em [DATA].

[CLIENTE]

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo: