

OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

na qualidade de sucessora legal por incorporação de acervo cindido da

True Securitizadora S.A., CNPJ nº 12.130.744/0001-00

**DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES NECESSÁRIOS AO
EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO PARA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA SÉRIE ÚNICA DA 84ª EMISSÃO (IF 22K1360944)
DA OPEA SECURITIZADORA S.A. (“EMISSIONA”)
A SER REALIZADA EM SEGUNDA CONVOCAÇÃO
EM 03 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 **03 de junho de 2026**, às **11:00 horas**, de forma exclusivamente digital, estão sendo divulgados no presente instrumento e encontram-se à disposição para consulta também no website da Emissora (www.o pea.com.br).

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

- (i) A realização de aporte, pelos Titular(es) do(s) CRI, no valor de até R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), a ser requerido pela Emissora, sempre que necessário, nos termos do mecanismo de aporte disposto nos termos do Anexo III da Proposta da Administração, divulgada pela Emissora no website da Opea (www.o pea.com.br) e no website da CVM na mesma data de divulgação do Edital de Convocação, e que constará como Anexo II da ata da Assembleia, em razão da insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, nos termos do artigo 25, inciso IV, alínea (a), da Resolução CVM 60, para que a Emissora realize o pagamento dos honorários do prestador de serviço indicado no item (ii) da Ordem do Dia, caso aprovada, bem como as custas e despesas oriundas de eventual início do procedimento de excussão e adjudicação das garantias de Alienação Fiduciária de Imóvel e Alienação Fiduciária de Equipamentos, ora aprovado na Assembleia Especial de Titulares realizada, em segunda convocação, no dia 05 de fevereiro de 2026 (“AEI 05/02/26”), sendo certo que a Emissora seguirá com as medidas de excussão e adjudicação desde que seja aportado o valor necessário para fazer frente ao valor das

custas e despesas oriundas do procedimento de excussão e adjudicação das garantias de Alienação Fiduciária de Imóvel e Alienação Fiduciária de Equipamentos; e

(ii) Caso aprovado o item (i) da Ordem do Dia, a contratação de empresa especializada para fins de análise das Garantias dos CRI, dentre as propostas constantes da Proposta da Administração, divulgada pela Emissora no website da Opea (www.opea.com.br) e no website da CVM na mesma data de divulgação do Edital de Convocação, e eventuais novas propostas que venham a ser recebidas pela Emissora, com até 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data da Assembleia e que serão disponibilizadas pela Emissora na Proposta da Administração, assim que recebidas, sendo certo que os custos decorrentes da contratação da empresa especializada serão arcados com os recursos disponíveis no Patrimônio Separado.

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 jur.specialsits@opea.com.br e af.assembleias@oliveiratrust.com.br, respectivamente, identificando no título do e-mail a operação (CRI Série Única Da 84ª Emissão - IF 22K1360944 – 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, 25 de maio 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 OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. (“Agente Fiduciário”), na qualidade, respectivamente, de emissora e agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 84ª Emissão da Emissora (“CRI”).

Ref: Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 84ª Emissão da Emissora, a ser realizada no dia 03 de junho de 2026, às 11:00 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 realização de aporte, pelos Titular(es) do(s) CRI, no valor de até R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), a ser requerido pela Emissora, sempre que necessário, nos termos do mecanismo de aporte disposto nos termos do Anexo III da Proposta da Administração, divulgada pela Emissora no website da Opea (www.opea.com.br) e no website da CVM na mesma data de divulgação do Edital de Convocação, e que constará como Anexo II da ata da Assembleia, em razão da insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, nos termos do artigo 25, inciso IV, alínea (a), da Resolução CVM 60, para que a Emissora realize o pagamento dos honorários do prestador de serviço indicado no item (ii) da Ordem do Dia, caso aprovada, bem como as custas e despesas oriundas de eventual início do procedimento de excussão e adjudicação das garantias de Alienação Fiduciária de Imóvel e Alienação Fiduciária de Equipamentos, ora aprovado na Assembleia Especial de Titulares realizada, em segunda convocação, no dia 05 de fevereiro de 2026 (“AEI 05/02/26”), sendo certo que a Emissora seguirá com as medidas de excussão e

adjudicação desde que seja aportado o valor necessário para fazer frente ao valor das custas e despesas oriundas do procedimento de excussão e adjudicação das garantias de Alienação Fiduciária de Imóvel e Alienação Fiduciária de Equipamentos.

☐ APROVAR

☐ NÃO APROVAR

☐ ABSTER-SE

(ii) Caso aprovado o item (i) da Ordem do Dia, a contratação de empresa especializada para fins de análise das Garantias dos CRI, dentre as propostas constantes da Proposta da Administração, divulgada pela Emissora no website da Opea (www.opea.com.br) e no website da CVM na mesma data de divulgação do Edital de Convocação, e eventuais novas propostas que venham a ser recebidas pela Emissora, com até 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data da Assembleia e que serão disponibilizadas pela Emissora na Proposta da Administração, assim que recebidas, sendo certo que os custos decorrentes da contratação da empresa especializada serão arcados com os recursos disponíveis no Patrimônio Separado.

☐ 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 Série Única da 84ª Emissão da Emissora, a ser realizada no dia **03 de junho de 2026, às 11:00 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

Termos e Condições para Realização de Aporte pelos Titulares dos CRI

Em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, para fazer frente às despesas recorrentes dos CRI dispostas no Termo de Securitização, bem como dos honorários dos prestadores de serviço da Emissão, incluindo, mas não se limitando, os honorários do assessor legal, a Emissora solicitará aos Titulares dos CRI aportes adicionais de recursos ("Aporte de Recursos"), conforme procedimento abaixo descrito ("Procedimento de Aporte"):

1. Divulgação de Fato Relevante e/ou Comunicado ao Mercado, contendo o valor a ser aportado pelo Titular dos CRI na proporção da quantidade de CRI a ele pertencente ("Comunicação de Aporte");
2. Os Titulares dos CRI deverão transferir o Valor Proporcional do Aporte para a conta do Patrimônio Separados no prazo de até 05 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento da Comunicação de Aporte;
3. Em caso de inadimplemento da Obrigação de Aporte por qualquer dos Titulares dos CRI, a Emissora divulgará uma nova Comunicação de Aporte para que realizem um aporte complementar, na proporção inadimplida, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis ("Comunicação de Aporte Complementar");
4. Na ocasião de recuperação de quaisquer valores, a Emissora realizará os seguintes pagamentos, observada a seguinte ordem: (1) Eventuais despesas em aberto dos CRI, incluindo, mas não se limitando, honorários do Assessor Legal e demais prestadores de serviço da Emissão; (2) Ressarcimento do Aporte de Recursos realizado pelos Titulares dos CRI, corrigido *pro rata die* pela mesma taxa de remuneração dos CRI; (3) Pagamento da Remuneração devida e não paga aos Titulares dos CRI adimplentes; (4) Pagamento dos encargos moratórios devidos aos Titulares dos CRI adimplentes; e (5) demais despesas previstas na Cascata de Pagamentos relacionadas no Termo de Securitização.

ANEXO IV

Proposta Comercial



PROPOSTA COMERCIAL

Comercialização de ativos através de leilões
de Alienação Fiduciária (Lei 9.514/97)



São Paulo, 05 de Junho de 2026

AO BCG BRASIL – Banco Caixa Geral – Brasil
A/C Lucas

Em atenção a vossa solicitação, a Taba Leilões tem a satisfação de apresentar sua proposta para comercialização dos ativos do BCG – BRASIL.

Nosso trabalho será conduzido por profissionais experientes no mercado imobiliário brasileiro, aptos a fornecer soluções ágeis, pautadas em inteligência de mercado e amparadas por uma cobertura de todo o território nacional.

Agradecemos a oportunidade de oferecer nossos serviços, colocando-nos à disposição para eventuais esclarecimentos adicionais, que se façam necessários.

Cordialmente,

Equipe Comercial
Taba Leilões



Índice

1

SOBRE A TABA LEILÕES

2

ESCOPO DE TRABALHO

3

CONDIÇÕES COMERCIAIS



TABA LEILÕES

SOBRE NÓS



Uma nova marca no mercado de leilões imobiliários, que surge com o propósito de oferecer uma **alternativa diferenciada e completa** para quem deseja vender ou comprar imóveis.

Acreditamos na transformação do segmento imobiliário, através da **transparência, tecnologia, e inteligência de mercado.**

Um time formado por profissionais altamente qualificados e experientes no mercado imobiliário e de leilões, com investimentos constantes em treinamento e capacitação, para que possamos entregar sempre o **melhor atendimento** aos nossos clientes.

A venda através de leilão com a Taba, proporciona uma transação de imóveis de maneira mais rápida e transparente.

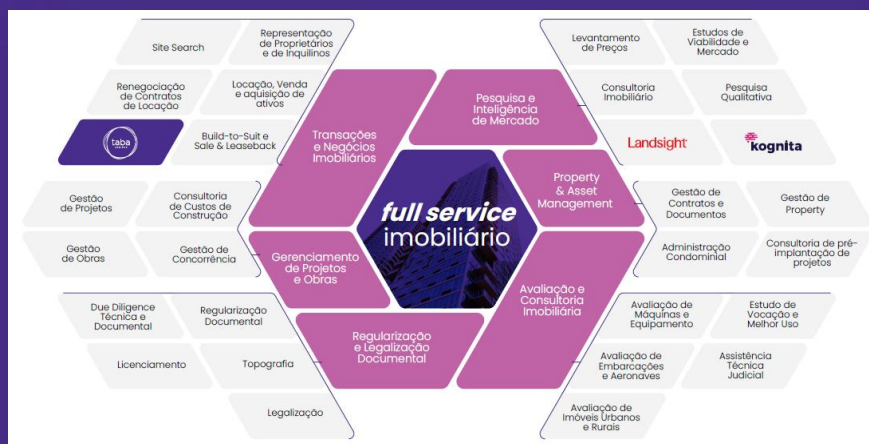
Com abrangência nacional, a Taba se diferencia combinando **tecnologia com expertise de uma consultoria imobiliária** para garantir que todas as etapas do processo sejam realizadas com segurança e eficiência.

Através dos leilões da Taba, os clientes contarão com mais **rapidez na conclusão das transações.**

Conectando inteligência de mercado imobiliário ao universo dos leilões.



A Taba Leilões integra o ecossistema da Binswanger Brazil, referência em full service imobiliário com quase três décadas de atuação nacional e mais de 95 anos de legado global. Ao unir nossa expertise à **estrutura robusta** de um dos **maiores players do setor**, oferecemos mais que leilões: **entregamos inteligência de mercado e performance de alto nível.**



Essa sinergia reafirma o compromisso da Taba com a excelência, proporcionando aos nossos clientes uma experiência única no setor imobiliário.

Saiba mais

www.binswangerbrazil.com.br

SOLUÇÕES EM LEILÃO COM ESTEIRA COMPLETA DO PRÉ AO PÓS LEILÃO



Extrajudicial
Patrimônio de Bancos
Patrimônio de
Empresas



Alienação
Fiduciária



Judicial



Recuperação Judicial
Falência



PRÉ- LEILÃO

Estudo do ativo
Avaliações
Levantamento de
ações
Levantamento de
débitos
Análise Documental



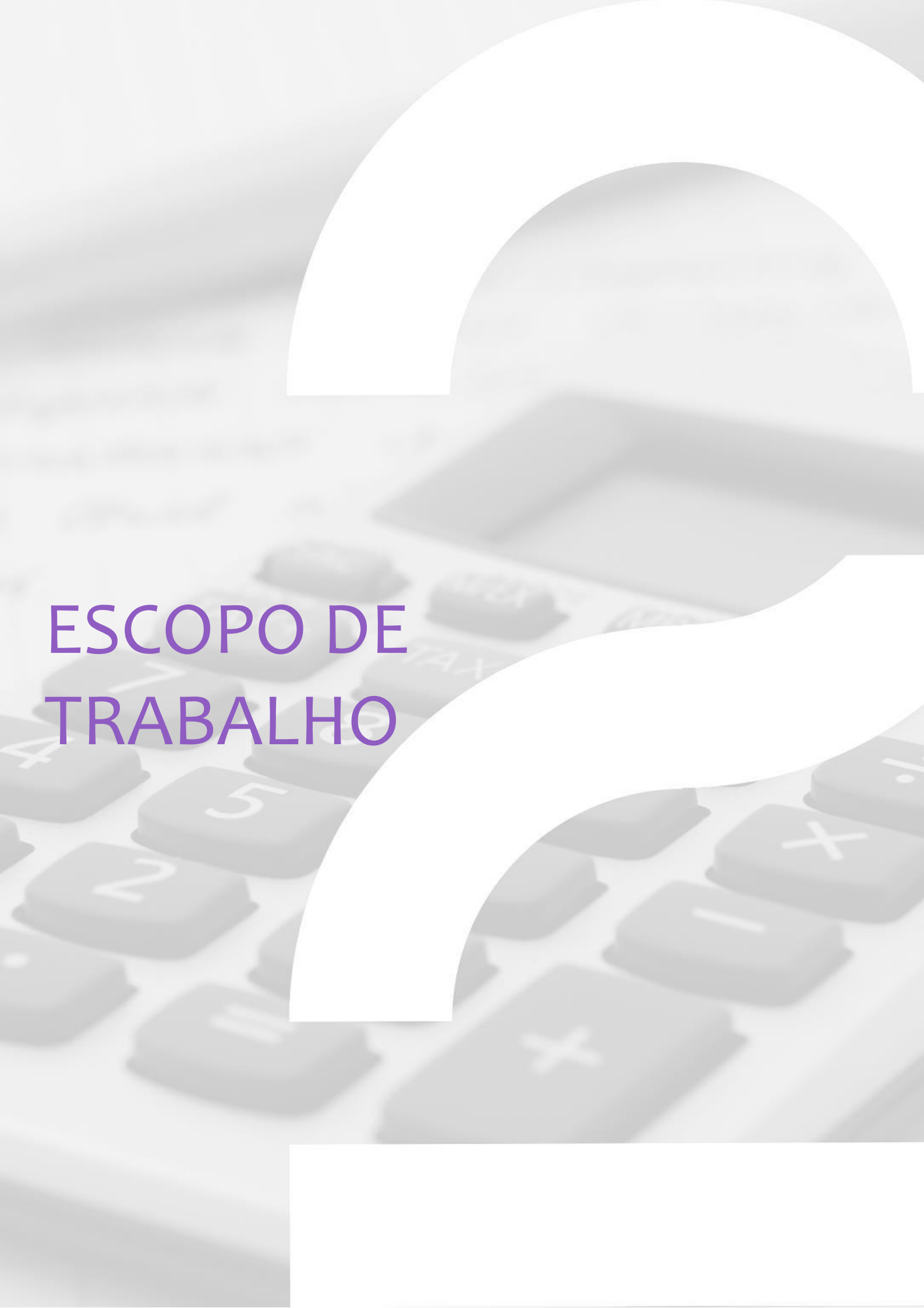
LEILÃO

Editais
Comunicação
Marketing estratégico
Prospecção de
interessados
Assessoria Comercial
Apoio Jurídico



PÓS - LEILÃO

Cobrança
Assinatura eletrônica
de documentos
Averbação / Registros
Formalização/
Escrituras



ESCOPO DE TRABALHO

OBJETIVO

Promover a venda dos ativos imobiliários, através da realização de Leilões em nossa plataforma – www.Tabaleiloes.com.br – buscando obter o melhor resultado em todos os casos, seguindo as seguintes ações:

- Preparação documental, pesquisa de ações, pesquisa de débitos (opcional), confecção de editais e publicação conforme legislação;
- Publicação dos ativos no site e ativação de ações comerciais e de marketing;
- Busca de interessados em nosso banco de dados, sejam eles investidores e/ou compradores finais;
- Condução do leilão com gestão de cadastros de interessados e acompanhamento de lances e disputas.
- Pós leilão com acompanhamento dos trâmites de formalização e regularização documental.

Proporcionar as seguintes vantagens:

- Recuperar o máximo do valor que o ativo representa (gerar liquidez);
- Garantia de conformidade em todos os procedimentos para a conclusão do processo de execução de alienação fiduciária;
- Domínio completo dos ritos exigidos pela Lei 9.514/97

Buscando agilidade na entrega de informações, a Taba Leilões emitirá relatórios de ações realizadas, referente aos leilões que realizados. Este relatório será disponibilizado via e-mail, a todos os envolvidos na venda de ativos.

ESCOPO DE ATUAÇÃO



PLANO COMERCIAL





CONDIÇÕES COMERCIAIS



CONDIÇÕES COMERCIAIS

COMISSÃO

Em caso de venda do ativo, a comissão de 5% (cinco por cento) do valor final da venda, será devida pelo(s) comprador(es)/arrematante(s), não restando qualquer custo para o cliente.

LEILÕES DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

O leiloeiro será responsável pela realização de todos os procedimentos para a conclusão do processo de execução de alienação fiduciária, desde a preparação documental, publicação dos editais, comunicação dos devedores, condução do leilão e realização de ações comerciais e de marketing.

DESPESAS

Eventuais despesas, necessárias à disponibilização dos ativos em nossa plataforma, serão de nossa responsabilidade, tais como: publicidade, divulgação, anúncios, serviços de correio e entregas.

DESPESAS DE MARKETING

As ações de marketing, sejam comuns ou específicas, serão de nossa responsabilidade.

PARCERIAS

De modo a assegurar o melhor resultado para nossos cliente, a Taba Leilões busca cooperação com outros parceiros do ramo imobiliário, para otimizar as vendas dos ativos disponibilizados em nossa plataforma.

ASSESSORIA

Prestaremos toda a assessoria aos arrematantes/compradores, deste o atendimento inicial, cadastro em nossa plataforma, passando pelas dúvidas em relação ao envio de lances, inclusive no pós leilão, quando se faz necessária a transferência do imóvel aos novos proprietários.

DILIGÊNCIAS / VISITAS

Visitação das unidades disponíveis, diligenciando até o local e acompanhando os interessados em adquirir os imóveis, sempre que for necessário.



taba
LEILÕES

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1830 - 12º
andar | Torre 4 - Itaim Bibi São
Paulo/SP - CEP: 04543-900

(11) 3249 4680

tabaleiloes.com.br