

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

**DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES NECESSÁRIOS AO
EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO PARA A
ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 197ª EMISSÃO (IF 23F2356518)
DA OPEA SECURITIZADORA S.A.
A SER REALIZADA EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO
EM 06 DE JULHO DE 2026**

Ficam convocados os Srs. titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 197ª 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 1ª Série da 197ª Emissão da True Securitizadora S.A. – Lastreados em Direitos Creditórios cedidos pelo Fundo de Investimento Imobiliário – FII Shopping Jardim Sul”*, celebrado em 23 de junho de 2023, conforme aditado (**“Termo de Securitização”**), nos termos de sua Cláusula 12.3, a reunirem-se em Assembleia Especial de Titulares dos CRI (**“Assembleia”**), instalando-se com a presença de qualquer número de investidores, nos termos da Cláusula 12.8 do Termo de Securitização, a realizar-se no dia **06 de julho de 2026, às 16:30 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:

Em atenção à 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 06 de julho de 2026, às 16:30 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).

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

- (i) A concessão de anuência prévia, afastando-se os efeitos do Vencimento Antecipado Não Automático dos Créditos Imobiliários, previsto na Cláusula 4.1, item (xvi) do Contrato de Cessão e, consequentemente o Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 6.1, item (i) do Termo de Securitização, de forma a autorizar a venda, pela HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 08.431.747/0001-06 (**“Devedor”**) da fração ideal de 19% (dezenove por cento) da totalidade dos imóveis objeto das matrículas nºs 311.650 a 311.920 do 11º Cartório

de Registro de Imóveis de São Paulo, SP, e das vagas de garagem objeto das matrículas 381.771 a 381.820 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, SP, (“**Shopping Jardim Sul**”);

(ii) Caso seja aprovado o item (i) da Ordem do Dia, a constituição, pelo Devedor, de cessão fiduciária dos direitos econômicos e/ou patrimoniais oriundos de 360.000 (trezentas e sessenta mil) cotas adicionais de sua titularidade, de emissão do HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 35.586.415/0001-73 (“**Fundo HPDP11**”, “**Cotas Adicionais HPDP11**” e “**Cessão Fiduciária Adicional**”, respectivamente), presentes ou futuros, inclusive os frutos, rendimentos, preferências e vantagens que forem a elas atribuídos, a qualquer título, incluindo, mas não se limitando, aos proventos, amortizações, e todos os demais valores que de qualquer outra forma vierem a ser distribuídos pelo Fundo HPDP11, sendo certo que as Cotas Adicionais HPDP11 não serão objeto de alienação fiduciária de Cotas, sendo onerados tão somente os direitos econômicos delas oriundos, a serem oferecidos em Cessão Fiduciária. A oneração ocorrerá mediante a formalização de aditamentos ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Rendimentos, que deverão ser elaborados por assessor legal, às expensas, exclusivamente, do Devedor, e celebrados em até 5 (cinco) dias úteis contados da data de aprovação da presente matéria, os quais deverão ser levados a registro nos termos e prazos nele previstos. Para os fins deste item, a Emissora apenas considerará que foi verificada a constituição da Cessão Fiduciária Adicional mediante, cumulativamente: (a) o registro, perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo/SP, de referido aditamento; (b) o envio de cópia do aditamento registrado ao prestador de serviço de custódia das Cotas Adicionais HPDP11 (“**Custodiante**”); e (c) o registro do aditamento no Sistema de Ônus e Gravames da B3; e

(iii) Caso sejam aprovados os itens (i) e (ii) da Ordem do Dia, a formalização, pela Emissora, na qualidade de credora fiduciária da Cessão Fiduciária de Rendimentos CRI, de termo de liberação parcial correspondentes a 4,75% (quatro inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) dos Direitos Relacionados ao Shopping Jardim Sul, oferecidos em Cessão Fiduciária (“**Termo de Liberação Parcial – Cessão Fiduciária**”), tendo em vista que, no que tange aos Direitos Relacionados ao Shopping Jardim Sul, foi constituída sobre 25% (vinte e cinco por cento) dos direitos econômicos e/ou patrimoniais, presentes ou futuros, inclusive os frutos, rendimentos, preferências e vantagens que forem a elas atribuídos, que venham a ser distribuídos ao Devedor em decorrência da totalidade de sua participação no Shopping Jardim Sul, o que inclui, mas não se limita a, os recursos decorrentes do pagamento dos aluguéis e de estacionamento no âmbito do Shopping Jardim Sul. Desse modo, com a comercialização da fração ideal de 19% (dezenove por cento) de sua participação no Shopping Jardim Sul, os Direitos Relacionados ao Shopping Jardim Sul deixarão de corresponder a 20% (vinte por cento) e após a liberação parcial, passarão a corresponder a 15,25% (quinze inteiros e vinte e cinco centésimos por cento). Não obstante, para fins de clareza, seguirão onerados 25% (vinte e cinco por cento) dos direitos econômicos e patrimoniais acima descritos, sofrendo alteração apenas a base de cálculo com base na qual esse percentual será calculado, que deixará de ser de 80% (oitenta por cento) e passará a ser de 61% (sessenta e um por cento), sendo certo que, caso aprovado o presente item, o Termo de Liberação Parcial – Cessão Fiduciária será

formalizado pela Emissora em até 5 (cinco) dias corridos a contar da data de assinatura dos aditamentos.

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 e af.assembleias@oliveiratrust.com.br, respectivamente, identificando no título do e-mail a operação (CRI 1ª Série da 197ª Emissão - IF 23F2356518 – 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, 15 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 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 1ª Série da 197ª Emissão da Emissora (“CRI”).

Ref: Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 197ª Emissão da Emissora, a ser realizada no dia 06 de julho de 2026, às 16:30 horas, de forma exclusivamente digital.

Prezados Senhores,

(i) A concessão de anuência prévia, afastando-se os efeitos do Vencimento Antecipado Não Automático dos Créditos Imobiliários, previsto na Cláusula 4.1, item (xvi) do Contrato de Cessão e, conseqüentemente o Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 6.1, item (i) do Termo de Securitização, de forma a autorizar a venda, pela HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 08.431.747/0001-06 (“**Devedor**”) da fração ideal de 19% (dezenove por cento) da totalidade dos imóveis objeto das matrículas nºs 311.650 a 311.920 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, SP, e das vagas de garagem objeto das matrículas 381.771 a 381.820 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, SP, (“**Shopping Jardim Sul**”); e

() APROVAR

() NÃO APROVAR

() ABSTER-SE

(ii) Caso seja aprovado o item (i) da Ordem do Dia, a constituição, pelo Devedor, de cessão fiduciária dos direitos econômicos e/ou patrimoniais oriundos de 360.000 (trezentas e sessenta mil) cotas adicionais de sua titularidade, de emissão do HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 35.586.415/0001-73 (“**Fundo HPDP11**”, “**Cotas Adicionais HPDP11**” e “**Cessão Fiduciária Adicional**”, respectivamente), presentes ou futuros, inclusive os frutos, rendimentos, preferências e vantagens que forem a elas atribuídos, a qualquer título, incluindo, mas não se limitando, aos proventos, amortizações, e todos os demais valores que de qualquer outra forma vierem a ser distribuídos pelo Fundo HPDP11, sendo certo que as Cotas Adicionais HPDP11 não serão objeto de alienação fiduciária de Cotas, sendo onerados tão somente os direitos econômicos delas oriundos, a serem oferecidos em Cessão Fiduciária. A oneração ocorrerá mediante a formalização de aditamentos ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Rendimentos, que deverão ser elaborados por assessor legal,

às expensas, exclusivamente, do Devedor, e celebrados em até 5 (cinco) dias úteis contados da data de aprovação da presente matéria, os quais deverão ser levados a registro nos termos e prazos nele previstos. Para os fins deste item, a Emissora apenas considerará que foi verificada a constituição da Cessão Fiduciária Adicional mediante, cumulativamente: (a) o registro, perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo/SP, de referido aditamento; (b) o envio de cópia do aditamento registrado ao prestador de serviço de custódia das Cotas Adicionais HPDP11 (“**Custodiante**”); e (c) o registro do aditamento no Sistema de Ônus e Gravames da B3; e

☐ APROVAR

☐ NÃO APROVAR

☐ ABSTER-SE

(iii) Caso sejam aprovados os itens (i) e (ii) da Ordem do Dia, a formalização, pela Emissora, na qualidade de credora fiduciária da Cessão Fiduciária de Rendimentos CRI, de termo de liberação parcial correspondentes a 4,75% (quatro inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) dos Direitos Relacionados ao Shopping Jardim Sul, oferecidos em Cessão Fiduciária (“**Termo de Liberação Parcial – Cessão Fiduciária**”), tendo em vista que, no que tange aos Direitos Relacionados ao Shopping Jardim Sul, foi constituída sobre 25% (vinte e cinco por cento) dos direitos econômicos e/ou patrimoniais, presentes ou futuros, inclusive os frutos, rendimentos, preferências e vantagens que forem a elas atribuídos, que venham a ser distribuídos ao Devedor em decorrência da totalidade de sua participação no Shopping Jardim Sul, o que inclui, mas não se limita a, os recursos decorrentes do pagamento dos aluguéis e de estacionamento no âmbito do Shopping Jardim Sul. Desse modo, com a comercialização da fração ideal de 19% (dezenove por cento) de sua participação no Shopping Jardim Sul, os Direitos Relacionados ao Shopping Jardim Sul deixarão de corresponder a 20% (vinte por cento) e após a liberação parcial, passarão a corresponder a 15,25% (quinze inteiros e vinte e cinco centésimos por cento). Não obstante, para fins de clareza, seguirão onerados 25% (vinte e cinco por cento) dos direitos econômicos e patrimoniais acima descritos, sofrendo alteração apenas a base de cálculo com base na qual esse percentual será calculado, que deixará de ser de 80% (oitenta por cento) e passará a ser de 61% (sessenta e um por cento), sendo certo que, caso aprovado o presente item, o Termo de Liberação Parcial – Cessão Fiduciária será formalizado pela Emissora em até 5 (cinco) dias corridos a contar da data de assinatura dos aditamentos.

☐ 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 197ª Emissão da Emissora, a ser realizada no dia **06 de junho de 2026, às 16:30 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]

[Titular dos CRI]