

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 327 e 328ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO (IF 20K0659367;20K0659884)
DA OPEA SECURITIZADORA S.A. (“EMISSIONA”)
A SER REALIZADA EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO EM
17 DE JULHO 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 **17 de julho 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.opecapital.com).

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 CCB e, consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI, conforme previsto na cláusula 6.2, item (i) do Termo de Securitização em razão dos seguintes descumprimentos:

- a. Conforme previsto na cláusula 5.1., item (i) das CCB, o descumprimento, pela Devedora, de obrigação pecuniária relativa ao pagamento da Amortização das CCB, previstas para ocorrer em 13 de maio de 2026 e, consequentemente o não pagamento dos CRI (“Amortização maio.26”); e
- b. Da obrigação de Recomposição do Fundo de Reserva nos termos da cláusula 22 e seguintes das CCB.

(ii) caso aprovado o item (i), “a” acima, a dispensa da incidência de multa, juros e/ou encargos moratórios, decorrentes do inadimplemento relativo ao pagamento da Amortização das CCB, visto que não foi realizado por insuficiência de recursos no Patrimônio Separado e devido ao inadimplemento total, pela Devedora e Avalistas, do dever de coobrigação em aportar os recursos necessários para fazer frente ao pagamento da Amortização de maio de 2026;

(iii) caso aprovado o item (i), “b” acima, conceder o prazo até o dia 10 de agosto de 2026 para que a devedora possa realizar o aporte para recomposição do Fundo de Reserva em seu valor mínimo conforme cláusula 22.1 da CCB;

(iv) A realização, pela Devedora, Resgate Antecipado Facultativo do saldo devedor das CCB e, consequentemente do Resgate Antecipado dos CRI, sob as condições abaixo detalhadas, conforme pleito da Devedora, nos termos do documento disponibilizado no 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), desde que realizada até o dia 10 de agosto de 2026 (“Data Limite”), sendo certo que o a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo deverá ser informada pela Devedora à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, com no mínimo 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência:

- a. Desconto de 10% (dez por cento) no saldo devedor da operação na data de realização do resgate;
- b. Dispensa do pagamento do Prêmio, previsto na Cláusula 6.1 das CCB e da cláusula 6.2.1 do Termo de Securitização;
- c. Dispensa do pagamento de waiver fee (100% do CDI), sobre o valor de cada uma das parcelas inadimplidas conforme detalhamento disponibilizado no 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), de forma que o cálculo será realizado com base no período verificado entre a data da inadimplência até a data de sua efetiva quitação.

(v) Caso aprovado o item (iv) acima e caso o Resgate Antecipado Facultativo não seja realizado até a Data Limite, a imposição do pagamento de multa pela Devedora mediante aporte na Conta Centralizadora, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, contados da Data Limite e observado o respectivo prazo de cura, no valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos) mil reais, sendo certo que, caso não seja pago neste prazo, será incorporado ao saldo devedor da Emissão.

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 gtm@vortx.com.br e agentefiduciario@vortx.com.br, respectivamente, identificando no título do e-mail a operação (CRI 327 e 328ª Série da 1ª Emissão - IF 20K0659367;20K0659884), 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, 26 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 327 e 328ª Série da 1ª Emissão da Emissora (“CRI”).

Ref: Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 327 e 328ª Série da 1ª Emissão da Emissora, a ser realizada no dia 17 de julho 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) Aprovar a sustação dos efeitos do Vencimento Antecipado Automático das CCB e, consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI, conforme previsto na cláusula 6.2, item (i) do Termo de Securitização em razão dos seguintes descumprimentos:

- a. Conforme previsto na cláusula 5.1., item (i) das CCB, o descumprimento, pela Devedora, de obrigação pecuniária relativa ao pagamento da Amortização das CCB, previstas para ocorrer em 13 de maio de 2026 e, consequentemente o não pagamento dos CRI (“Amortização maio.26”); e
- b. Da obrigação de Recomposição do Fundo de Reserva nos termos da cláusula 22 e seguintes das CCB.

() APROVAR

() NÃO APROVAR

() ABSTER-SE

(ii) caso aprovado o item (i), “a” acima, a dispensa da incidência de multa, juros e/ou encargos moratórios, decorrentes do inadimplemento relativo ao pagamento da Amortização das CCB, visto que não foi realizado por insuficiência de recursos no Patrimônio Separado e devido ao inadimplemento total, pela Devedora e Avalistas, do dever de coobrigação em aportar os recursos necessários para fazer frente ao pagamento da Amortização de maio de 2026;

() APROVAR

() NÃO APROVAR

() ABSTER-SE

(iii) caso aprovado o item (i), “b” acima, conceder o prazo até o dia 10 de agosto de 2026 para que a devedora possa realizar o aporte para recomposição do Fundo de Reserva em seu valor mínimo conforme cláusula 22.1 da CCB;

() APROVAR

() NÃO APROVAR

() ABSTER-SE

(iv) A realização, pela Devedora, Resgate Antecipado Facultativo do saldo devedor das CCB e, consequentemente do Resgate Antecipado dos CRI, sob as condições abaixo detalhadas, conforme pleito da Devedora, nos termos do documento disponibilizado no 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), desde que realizada até o dia 10 de agosto de 2026 (“Data Limite”), sendo certo que o a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo deverá ser informada pela Devedora à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, com no mínimo 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência:

- a. Desconto de 10% (dez por cento) no saldo devedor da operação na data de realização do resgate;
- b. Dispensa do pagamento do Prêmio, previsto na Cláusula 6.1 das CCB e da cláusula 6.2.1 do Termo de Securitização;
- c. Dispensa do pagamento de waiver fee (100% do CDI), sobre o valor de cada uma das parcelas inadimplidas conforme detalhamento disponibilizado no 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), de forma que o cálculo será realizado com base no período verificado entre a data da inadimplência até a data de sua efetiva quitação.

() APROVAR

() NÃO APROVAR

() ABSTER-SE

(v) Caso aprovado o item (iv) acima e caso o Resgate Antecipado Facultativo não seja realizado até a Data Limite, a imposição do pagamento de multa pela Devedora mediante aporte na Conta Centralizadora, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, contados da Data Limite e observado o respectivo prazo de cura, no valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos) mil reais, sendo certo que, caso não seja pago neste prazo, será incorporado ao saldo devedor da Emissão.

() 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 [●] de [mês] de [ano], 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

CRI.1.TRU.327 (Real Parque) - Histórico Inadimplência				
Data de Pagamento	Evento	PU	Quantidade	Financeiro
14/05/2024	Amortização Ordinária	112,47572	6.500	R\$ 731.092,18
13/11/2024	Amortização Ordinária	201,914979	6.500	R\$ 1.312.447,36
12/02/2025	Juros	9,14223782	6.500	R\$ 59.424,55
14/05/2025	Juros + Amortização Ordinária	270,676375	6.500	R\$ 1.759.396,44
13/08/2025	Juros	9,49982672	6.500	R\$ 61.748,87
12/09/2025	Juros	9,60951565	6.500	R\$ 62.461,85
12/11/2025	Juros + Amortização Ordinária	373,22151	6.500	R\$ 2.425.939,81
12/12/2025	Juros	9,82674618	6.500	R\$ 63.873,85
14/01/2026	Juros	9,93228573	6.500	R\$ 64.559,86
12/02/2026	Juros	10,0539871	6.500	R\$ 65.350,92
13/05/2026	Amortização Ordinária	554,847407	6.500	R\$ 3.606.508,15

CRI.1.TRU.328 (Real Parque) - Histórico Inadimplência				
Data de Pagamento	Evento	PU	Quantidade	Financeiro
14/05/2024	Amortização Ordinária	173,411292	9.500	R\$ 1.647.407,27
13/11/2024	Amortização Ordinária	291,2485	9.500	R\$ 2.766.860,75
12/02/2025	Juros	5,18668376	9.500	R\$ 49.273,50
14/05/2025	Juros + Amortização Ordinária	457,664134	9.500	R\$ 4.347.809,27
13/08/2025	Juros	5,3731345	9.500	R\$ 51.044,78
12/09/2025	Juros	5,41861506	9.500	R\$ 51.476,84
12/12/2025	Juros	5,50739323	9.500	R\$ 52.320,24
14/01/2026	Juros	8,49170977	9.500	R\$ 80.671,24
12/02/2026	Juros	8,59575957	9.500	R\$ 81.659,72
13/05/2026	Amortização Ordinária	470,829591	9.500	R\$ 4.472.881,11