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 327/328ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO (IF 20K0659367;20K0659884) DA OPEA SECURITIZADORA S.A. ("EMISSORA") A SER REALIZADA EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO EM 27 DE AGOSTO 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 **27 de agosto de 2026**, às **14:30 horas**, de forma exclusivamente digital, estão sendo divulgados no presente instrumento e encontram-se à disposição para consulta também no website da Emissora (www.opeacapital.com).

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

(i) A liberação da garantia de cessão fiduciária que atualmente recai sobre os direitos creditórios originados a partir dos instrumentos/promessas de venda e compra das unidades autônomas em estoque do empreendimento imobiliário Real Parque, mediante a assinatura, pela Emissora, do respectivo termo de liberação de garantia ("Liberação da Cessão Fiduciária"), a ser apresentado à Devedora em até 3 (três) Dias Úteis após identificação do recebimento de R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) na Conta Centralizadora, sendo certo que o saldo devedor pendente será quitado em até 20 (vinte) dias corridos após a liberação da garantia, pagamentos esses advindos de recursos a serem transferidos pela Leverage Companhia Securitizadora, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40, por conta e ordem da Devedora. Ficando consignado que em eventual necessidade de execução das Garantias enquanto a referida operação não vencer ou for resgatada, o valor eventualmente obtido poderá não ser suficiente para o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, ocasião em que a Emissora não disporá de outras fontes de recurso para satisfação do crédito do investido. Além disso, pode ser que os recursos não sejam devidamente encaminhados à Emissora. Caso isso ocorra os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados;

(ii) Aprovar a prorrogação do prazo para Resgate Antecipado Facultativo, conforme aprovado no item (iv) da Assembleia Especial de Investidores realizada no dia 17 de julho 2026 ("AEI 17.07.2026"), para que o mesmo possa ocorrer durante o prazo de 20 (vinte)

dias, conforme mencionado no item (i) da Ordem do Dia ("Nova Data Limite para Resgate"), mantendo as condições deliberadas, quais sejam:

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.

(iii) A dispensa do pagamento da multa de R$ 500.000,00 (quinhentos) mil reais, aprovada no item (v) da AEI 17.07.2026, de forma que esta seja paga mediante incorporação do valor ao saldo devedor da Emissão, somente caso o Resgate Antecipado Facultativo não seja realizado até a Nova Data Limite para Resgate;

(iv) A inclusão da garantia de alienação fiduciária superveniente a ser constituída sobre o terreno designado por Lote nº 01 da quadra 25, localizado na Rodovia Armando Calil Bulos (SC 403), s/nº, do LOTEAMENTO REAL PARQUE - NOVO NORTE, Vargem do Bom Jesus, Florianópolis/SC, com área total de 3.272,35m^2, da matrícula 197.075 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC ("Nova garantia"), em favor da Emissora, mediante a apresentação, pela Devedora à Emissora, em até 10 (dez) dias corridos contados da presente data, ou seja, até 07 de setembro de 2026, de parecer jurídico de escritório de advocacia de primeira linha contratado às expensas da Devedora, em termos satisfatórios à Securitizadora, atestando a possibilidade da constituição da Nova Garantia, e posterior assinatura, pela Devedora de procuração outorgando poderes de representação para que a Emissora constitui a Nova Garantia substancialmente nos mesmos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel atualmente vigente;

(v) Autorizar que Emissora realize o registro de eventuais garantias a serem incluídas na presente Emissão às expensas do 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 ass.habilitacao@opea.com.br e gtm@vortx.com.br | agentefiduciario@vortx.com.br, respectivamente, identificando no título do e-mail a operação (CRI 327/328ª Série da 1ª Emissão - IF 20K0659367;20K0659884 – Emissora True 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, 07 de agosto 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 327ª e 328ª Série da 1ª Emissão da Emissora ("CRI").

Ref: *Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da* 327ª e 328ª Série da 1ª ***Emissão da Emissora, a ser realizada no dia* 27 de agosto de 2026**, às **14:30 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 liberação da garantia de cessão fiduciária que atualmente recai sobre os direitos creditórios originados a partir dos instrumentos/promessas de venda e compra das unidades autônomas em estoque do empreendimento imobiliário Real Parque, mediante a assinatura, pela Emissora, do respectivo termo de liberação de garantia ("Liberação da Cessão Fiduciária"), a ser apresentado à Devedora em até 3 (três) Dias Úteis após identificação do recebimento de R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) na Conta Centralizadora, sendo certo que o saldo devedor pendente será quitado em até 20 (vinte) dias corridos após a liberação da garantia, pagamentos esses advindos de recursos a serem transferidos pela Leverage Companhia Securitizadora, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40, por conta e ordem da Devedora. Ficando consignado que em eventual necessidade de execução das Garantias enquanto a referida operação não vencer ou for resgatada, o valor eventualmente obtido poderá não ser suficiente para o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, ocasião em que a Emissora não disporá de outras fontes de recurso para satisfação do crédito do investido. Além disso, pode ser que os recursos não sejam devidamente encaminhados à Emissora. Caso isso ocorra os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados;

( ) APROVAR ( ) NÃO APROVAR ( ) ABSTER-SE

(ii) Aprovar a prorrogação do prazo para Resgate Antecipado Facultativo, conforme aprovado no item (iv) da Assembleia Especial de Investidores realizada no dia 17 de julho 2026 ("AEI 17.07.2026"), para que o mesmo possa ocorrer durante o prazo de 20 (vinte) dias, conforme mencionado no item (i) da Ordem do Dia ("Nova Data Limite para Resgate"), mantendo as condições deliberadas, quais sejam:

d. Desconto de 10% (dez por cento) no saldo devedor da operação na data de realização do resgate;
e. Dispensa do pagamento do Prêmio, previsto na Cláusula 6.1 das CCB e da cláusula 6.2.1 do Termo de Securitização;
f. 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

(iii) A dispensa do pagamento da multa de R$ 500.000,00 (quinhentos) mil reais, aprovada no item (v) da AEI 17.07.2026, de forma que esta seja paga mediante incorporação do valor ao saldo devedor da Emissão, somente caso o Resgate Antecipado Facultativo não seja realizado até a Nova Data Limite para Resgate;

( ) APROVAR ( ) NÃO APROVAR ( ) ABSTER-SE

(iv) A inclusão da garantia de alienação fiduciária superveniente a ser constituída sobre o terreno designado por Lote nº 01 da quadra 25, localizado na Rodovia Armando Calil Bulos (SC 403), s/nº, do LOTEAMENTO REAL PARQUE - NOVO NORTE, Vargem do Bom Jesus, Florianópolis/SC, com área total de 3.272,35m^2, da matrícula 197.075 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC ("Nova garantia"), em favor da Emissora, mediante a apresentação, pela Devedora à Emissora, em até 10 (dez) dias corridos contados da presente data, ou seja, até 07 de setembro de 2026, de parecer jurídico de escritório de advocacia de primeira linha contratado às expensas da Devedora, em termos satisfatórios à Securitizadora, atestando a possibilidade da constituição da Nova Garantia, e posterior assinatura, pela Devedora de procuração outorgando poderes de representação para que a Emissora constitui a Nova Garantia substancialmente nos mesmos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel atualmente vigente;

( ) APROVAR ( ) NÃO APROVAR ( ) ABSTER-SE

(v) Autorizar que Emissora realize o registro de eventuais garantias a serem incluídas na presente Emissão às expensas do 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 [●]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