**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 454; 455ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO (IF 21I0566602; 21I0566648) DA OPEA SECURITIZADORA S.A. A SER REALIZADA EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO EM 26 DE OUTUBRO 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 **26 de outubro 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.opea.com.br).

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

**(i)** A não declaração do vencimento antecipado da CCB e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 6.1 do Termo de Securitização, em razão da verificação dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos na Cláusula 9.1, item (v) da CCB, caracterizado pelo descumprimento das obrigações pecuniárias da Devedora, não sanadas em 5 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento, correspondentes (a) ao não aporte pela Devedora dos recursos necessários para pagamento das parcelas de Amortização e Remuneração dos CRI da série 454, referente aos meses de julho, agosto e setembro de 2026 ("PMT Julho", "PMT Agosto" e "PMT Setembro"), de modo que a PMT Julho e PMT Agosto foram pagas integralmente com os recursos do Fundo de Reserva, sendo a PMT de Julho paga em 22/07/2026 com o acréscimo dos Encargos Moratórios, e a PMT Setembro paga parcialmente, devido a não realização de aporte pela Devedora do montante total, nos termos da Cláusula 5.9.1 da CCB; e (b) a não recomposição do Valor do Fundo de Reserva, o qual encontra-se desenquadrado, nos termos da Cláusula 5.9.3 da CCB e Cláusula 8.8.3 do Termo de Securitização, com a dispensa dos Encargos Moratórios ("Waiver Descumprimentos Pecuniários").

**(ii)** Aprovar a incorporação parcial da parcela remanescente da Remuneração não paga referente a PMT Setembro, ao Valor Nominal Unitário, sob o valor verificado na data

em que era originalmente previsto para pagamento, com a dispensa dos Encargos Moratórios; e

**(iii)** Aprovar a dispensa da realização da Amortização da PMT Setembro, de modo que o valor originalmente devido seja pago somente na data de vencimento dos CRI, de modo que os demais pagamentos de Amortização originalmente previstos para os meses subsequentes não sejam afetados.

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 454; 455ª Série da 1ª Emissão - IF 21I0566602; 21I0566648 – Emissora 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, 05 de outubro 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 454; 455ª Série da 1ª Emissão da Emissora ("CRI").

**Ref:** ***Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 454; 455ª Série da 1ª Emissão da Emissora, a ser realizada no dia 26 de outubro 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)** A não declaração do vencimento antecipado da CCB e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 6.1 do Termo de Securitização, em razão da verificação dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos na Cláusula 9.1, item (v) da CCB, caracterizado pelo descumprimento das obrigações pecuniárias da Devedora, não sanadas em 5 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento, correspondentes (a) ao não aporte pela Devedora dos recursos necessários para pagamento das parcelas de Amortização e Remuneração dos CRI da série 454, referente aos meses de julho, agosto e setembro de 2026 ("PMT Julho", "PMT Agosto" e "PMT Setembro"), de modo que a PMT Julho e PMT Agosto foram pagas integralmente com os recursos do Fundo de Reserva, sendo a PMT de Julho paga em 22/07/2026 com o acréscimo dos Encargos Moratórios, e a PMT Setembro paga parcialmente, devido a não realização de aporte pela Devedora do montante total, nos termos da Cláusula 5.9.1 da CCB; e (b) a não recomposição do Valor do Fundo de Reserva, o qual encontra-se desenquadrado, nos termos da Cláusula 5.9.3 da CCB e Cláusula 8.8.3 do Termo de Securitização, com a dispensa dos Encargos Moratórios ("Waiver Descumprimentos Pecuniários").

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

**(ii)** Aprovar a incorporação parcial da parcela remanescente da Remuneração não paga referente a PMT Setembro, ao Valor Nominal Unitário, sob o valor verificado na data em que era originalmente previsto para pagamento, com a dispensa dos Encargos Moratórios.

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

**(iii)** Aprovar a dispensa da realização da Amortização da PMT Setembro, de modo que o valor originalmente devido seja pago somente na data de vencimento dos CRI, de modo que os demais pagamentos de Amortização originalmente previstos para os meses subsequentes não sejam afetados.

( ) 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 2026.

_____

**[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 454; 455ª Série da 1ª Emissão da Emissora, ***a ser realizada no dia 26 de outubro de 2026, às 16:00 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