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 318ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO (IF 20I0623260) DA OPEA SECURITIZADORA S.A. A SER REALIZADA EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO EM 04 DE NOVEMBRO 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 04 de novembro 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 (https://opea.com.br/pt/).

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

(i) A alteração da Cascata de Pagamento prevista na Cláusula 4.4 do Termo de Securitização, exclusivamente no que se refere à utilização dos recursos oriundos do Acordo de Quitação aprovado pelos Titulares dos CRI em assembleia especial de investidores realizada em 09 de setembro de 2026 ("AEI 09092026"), pela Emissora, para que seja realizada a Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, prevista no item "d" da referida Cláusula, seja realizada antes do pagamento dos Encargos Moratórios previsto no item "b" da referida Cláusula, sendo certo que a Emissora realizará a retenção do montante necessário para pagamento das Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas, incluindo, mas não se limitando, o custos processuais e honorários advocatícios aplicáveis, bem como o montante necessário para pagamento das despesas de manutenção do Patrimônio Separado para os próximos 24 (vinte e quatro) meses e uma reserva adicional de R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para o pagamento de quaisquer despesas futuras da Emissão;

(ii) A ratificação do Compromissos Relacionados à Execução CRI3 e à Transação celebrada em 18 de setembro de 2026, firmado pela Emissora em 18 de setembro de 2026, e que poderá ser solicitada previamente pelos Titulares dos CRI que se habilitarem para participação na referida Assembleia nos termos da Proposta da Administração; e

(iii) Caso aprovado o item (ii) acima, a liberação da alienação fiduciária de quotas e cessão fiduciária de direitos econômicos incidentes sobre: **(a)** Altino Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.; **(b)** Crivesa Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.; **(c)** Granja Nobre

Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.; **(d)** Granja Nobre Garden Empreendimento SPE Ltda.; **(e)** KM 18 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.; **(f)** PLR Spot Centro SPE Ltda.; e **(g)** Premium BV Investimento Imobiliário SPE Ltda., mediante a implementação, pela Emissora, de todos os atos à implementação da liberação das garantias, incluindo-se a assinatura dos documentos necessários à efetivação das baixas das garantias, incluindo a assinatura do respectivo termo de liberação de garantia, a ser apresentado ao Fiduciante em até 3 (três) dias úteis contados da aprovação da matéria constante deste item ("Liberação da Alienação Fiduciária de Quotas SPE");

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 claims@vortx.com.br, respectivamente, identificando no título do e-mail a operação (CRI 318ª Série da 1ª Emissão - IF 20I0623260 – Emissora True Securitizadora S.A), conforme modelo de Manifestação de Voto à Distância constante do Anexo I à presente Proposta da Administração.

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, 14 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") 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 318ª Série da 1ª Emissão da Emissora ("CRI").

Ref: ***Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 318ª Série da 1ª Emissão da Emissora, a ser realizada no dia 04 de novembro 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 alteração da Cascata de Pagamento prevista na Cláusula 4.4 do Termo de Securitização, exclusivamente no que se refere à utilização dos recursos oriundos do Acordo de Quitação aprovado pelos Titulares dos CRI em assembleia especial de investidores realizada em 09 de setembro de 2026 ("AEI 09092026"), pela Emissora, para que seja realizada a Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, prevista no item "d" da referida Cláusula, seja realizada antes do pagamento dos Encargos Moratórios previsto no item "b" da referida Cláusula, sendo certo que a Emissora realizará a retenção do montante necessário para pagamento das Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas, incluindo, mas não se limitando, o custos processuais e honorários advocatícios aplicáveis, bem como o montante necessário para pagamento das despesas de manutenção do Patrimônio Separado para os próximos 24 (vinte e quatro) meses e uma reserva adicional de R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para o pagamento de quaisquer despesas futuras da Emissão;

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

(ii) A ratificação do Compromissos Relacionados à Execução CRI3 e à Transação celebrada em 18 de setembro de 2026, firmado pela Emissora em 18 de setembro de 2026,

e que poderá ser solicitada previamente pelos Titulares dos CRI que se habilitarem para participação na referida Assembleia nos termos da Proposta da Administração; e

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

(iii) Caso aprovado o item (ii) acima, a liberação da alienação fiduciária de quotas e cessão fiduciária de direitos econômicos incidentes sobre: **(a)** Altino Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.; **(b)** Crivesa Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.; **(c)** Granja Nobre Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.; **(d)** Granja Nobre Garden Empreendimento SPE Ltda.; **(e)** KM 18 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.; **(f)** PLR Spot Centro SPE Ltda.; e **(g)** Premium BV Investimento Imobiliário SPE Ltda., mediante a implementação, pela Emissora, de todos os atos à implementação da liberação das garantias, incluindo-se a assinatura dos documentos necessários à efetivação das baixas das garantias, incluindo a assinatura do respectivo termo de liberação de garantia, a ser apresentado ao Fiduciante em até 3 (três) dias úteis contados da aprovação da matéria constante deste item ("Liberação da Alienação Fiduciária de Quotas SPE");

( ) 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**]