**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 383ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO (IF 21I0277499) DA OPEA SECURITIZADORA S.A. A SER REALIZADA EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO EM 25 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 **25 de novembro 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.opea.com.br).

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

**(i)** A realização da Recompra Obrigatória integral dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, nos termos da Cláusula 4.4, item (i) e Cláusula 4.5 do Contrato de Cessão, e Cláusula 8.3 item (ii) do Termo de Securitização, em razão da caraterização de Evento de Recompra Obrigatória decorrente do descumprimento de obrigação pecuniária, principal e acessória relativa a:

a. Não recomposição do Fundo de Reserva pela Devedora no prazo de cura aplicável, conforme notificação de descumprimento encaminhada pela Emissora em 05 de outubro de 2026;
b. Não realização, pela Devedora, de reposição e incremento do fluxo mensal de aluguéis vinculados à operação de securitização, mediante aportes na Conta do Patrimônio Separado, de modo a atingir o montante mínimo de R$ 300.000,00 (trezentos mil reais) por mês, conforme condições e prazo estabelecidos no item (iv) alínea "d" das deliberações da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizada em 05 de setembro de 2025 ("AEI 05.09.2025");
c. Não realização, pela Devedora, de esforços ativos e contínuos para a locação do imóvel comercial de sua propriedade, com aproximadamente 4.000 $m^2$ de área construída, localizado na Avenida Cassiano Gonçalves Passos, nº 93, Centro, Francisco Morato/SP, objeto das matrículas nº 14.283, 14.284, 14.474 e 15.565 do Registro de Imóveis de Francisco Morato/SP, conforme item (iv) alínea "f" das deliberações da AEI 05.09.2025; e

d. Não pagamento, pela Devedora, do valor de R$ 196.677,74 (cento e noventa e seis mil e seiscentos e setenta e sete reais e setenta e quatro centavos) referente a coobrigação da parcela de Amortização e Juros dos CRI relativo ao mês de outubro, que deveria ter sido paga em 20 de outubro de 2026.

**(ii)** Caso aprovado o item (i) acima, a contratação, pela Emissora, com os recursos integrantes do Patrimônio Separado, de assessor legal para a adoção das medidas jurídicas necessárias à excussão das Garantias e à recuperação dos valores devidos no âmbito da Operação, nos termos dos documentos da Operação e conforme escopo, valor e condições de pagamento constantes da proposta objeto do Anexo II da proposta de administração a ser publicada pela Emissora em seu website (www.opea.com.br) e site da CVM (www.cvm.gov.br);

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, claims@vortx.com.br e phc@vortx.com.br, respectivamente, identificando no título do e-mail a operação (CRI 383ª Série da 1ª Emissão - IF 21I0277499), 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 a Proposta de Honorários para a contratação de assessor legal para a excussão das Garantias da Operação.

**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, 04 de novembro 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 383ª Série da 1ª Emissão da Emissora ("CRI").

**Ref:** ***Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 383ª Série da 1ª Emissão da Emissora, a ser realizada no dia 25 de novembro 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)** A realização da Recompra Obrigatória integral dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, nos termos da Cláusula 4.4, item (i) e Cláusula 4.5 do Contrato de Cessão, e Cláusula 8.3 item (ii) do Termo de Securitização, em razão da caraterização de Evento de Recompra Obrigatória decorrente do descumprimento de obrigação pecuniária, principal e acessória relativa a:

a. Não recomposição do Fundo de Reserva pela Devedora no prazo de cura aplicável, conforme notificação de descumprimento encaminhada pela Emissora em 05 de outubro de 2026;
b. Não realização, pela Devedora, de reposição e incremento do fluxo mensal de aluguéis vinculados à operação de securitização, mediante aportes na Conta do Patrimônio Separado, de modo a atingir o montante mínimo de R$ 300.000,00 (trezentos mil reais) por mês, conforme condições e prazo estabelecidos no item (iv) alínea "d" das deliberações da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizada em 05 de setembro de 2025 ("AEI 05.09.2025");
c. Não realização, pela Devedora, de esforços ativos e contínuos para a locação do imóvel comercial de sua propriedade, com aproximadamente 4.000 $m^2$ de área construída, localizado na Avenida Cassiano Gonçalves Passos, nº 93, Centro, Francisco Morato/SP, objeto das matrículas nº 14.283, 14.284, 14.474 e 15.565 do Registro de Imóveis de Francisco Morato/SP, conforme item (iv) alínea "f" das deliberações da AEI 05.09.2025; e

d. Não pagamento, pela Devedora, do valor de R$ 196.677,74 (cento e noventa e seis mil e seiscentos e setenta e sete reais e setenta e quatro centavos) referente a coobrigação da parcela de Amortização e Juros dos CRI relativo ao mês de outubro, que deveria ter sido paga em 20 de outubro de 2026.

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

---

**(ii)** Caso aprovado o item (i) acima, a contratação, pela Emissora, com os recursos integrantes do Patrimônio Separado, de assessor legal para a adoção das medidas jurídicas necessárias à excussão das Garantias e à recuperação dos valores devidos no âmbito da Operação, nos termos dos documentos da Operação e conforme escopo, valor e condições de pagamento constantes da proposta objeto do Anexo II da proposta de administração a ser publicada pela Emissora em seu website (www.opea.com.br) e site da CVM (www.cvm.gov.br);

( ) 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**

**PROPOSTA DE HONORÁRIOS – LAZZEROTTI E BARALDI ADVOGADOS**

São Paulo -SP, 21 de outubro de 2026.

**À**
**CAPITÂNIA CARTEIRA CRI IPCA FIM CRED PRIV**
**CNPJ/MF nº 49.720.427/0001-53**
A/C.: Fabio Cabral Góes
*(transmitida por e-mail)*

Ref.: Proposta – Assessoria jurídica – Recompra Obrigatória e Excussão das Garantias CRI 383

Prezado Fábio,

Em atenção à solicitação de V.Sa., apresentamos nossa proposta de serviços e honorários advocatícios para assessoria jurídica especializada ao Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), na qualidade de titular dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), visando à recuperação dos créditos inadimplidos e à excussão das garantias imobiliárias vinculadas à operação, compreendendo:

**(i) Assembleia de Titulares dos CRI:** assessoria na análise e acompanhamento das deliberações relativas à recompra obrigatória dos créditos, vencimento antecipado e excussão das garantias;

**(ii) Estratégia de Recuperação:** análise dos instrumentos da operação e das garantias constituídas, definição da estratégia jurídica de recuperação dos créditos e coordenação das providências junto à securitizadora, ao agente fiduciário e aos demais envolvidos;

**(iii) Excussão das Garantias:** condução e acompanhamento jurídico dos procedimentos extrajudiciais necessários à execução das garantias imobiliárias, incluindo notificações, procedimentos perante os Cartórios de Registro de Imóveis, consolidação da propriedade fiduciária e leilões extrajudiciais, conforme aplicável;

**(iv) Recuperação dos Créditos:** assessoria nas negociações com devedores e garantidores, na estruturação de eventuais acordos, dação em pagamento, alienação dos imóveis e demais medidas destinadas à satisfação dos créditos.

Para execução dos trabalhos acima mencionados, propomos honorários líquidos no valor total fico de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), os quais serão pagos em 2 (duas) parcelas iguais e fixas, no valor de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) cada, vencendo a primeira parcela na aprovação da contratação em **ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS** e a segunda na conclusão dos trabalhos.

Não estão inclusos no escopo dessa proposta, quaisquer valores relativos a tributos incidentes sobre as transferências dos imóveis, bem como emolumentos cartoriais. Ainda, a atuação judicial e as despesas de terceiros também não estão incluídas no escopo, salvo contratação específica

Por oportuno, em relação às despesas para a realização dos serviços, ora propostos, tais como transporte aéreo ou terrestre (km fixado em R$ 1,10), pedágios, extração de cópias reprográficas, custas, emolumentos, taxas, elaboração de laudos de avaliação, tradução juramentada, registro de documentos em cartórios e juntas comerciais, etc., porventura, necessárias ao bom e integral desenvolvimento dos serviços serão integralmente reembolsadas por V.S.ª., mediante a prévia apresentação dos respectivos comprovantes, sendo que as despesas que excederem a importância de R$2.000,00 (dois mil reais) serão objeto de prévia autorização por V. Sa. Outrossim, cumpre ressaltar que não estão inclusas quaisquer análises que não expressamente citadas nessa proposta, tais como, mas não limitada, a contábeis ou tributárias, as quais serão objeto de nova proposta conforme solicitação de V.S.ª.

Agradecemos a atenção e a confiança de V.S.ª. em nossos trabalhos e permanecemos à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Em caso de aceitação da presente proposta, o "de acordo" de V.Sa. aos termos da presente configurará contrato e vigorará a partir desta data.

Cordialmente,



**LAZZEROTTI E BARALDI ADVOGADOS**
Rodrigo Baraldi dos Santos/ Aline Awdrey Ribeiro

De acordo:

São Paulo -SP, ____/____/_____

**CAPITÂNIA CARTEIRA CRI IPCA FIM CRED PRIV**
CNPJ/MF nº 49.720.427/0001-53