

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 1ª SÉRIE E 2ª SÉRIE DA 424ª EMISSÃO
(IF 25D4148876, 25D4148960)
DA OPEA SECURITIZADORA S.A. ("EMISSORA")
A SER REALIZADA EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO EM
30 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 **30 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) A exclusão da possibilidade de Antecipação Fundo de Obras previsto na cláusula 4.8.2.2 e seguintes do Termo de Emissão, de modo que a Devedora deixe de solicitar antecipações de Liberações Fundo de Obras à Emissora; e
- (ii) A contratação pela Emissora, com os recursos integrantes do Patrimônio Separado, da **HAUZE ENGENHARIA LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 24.785.170/0001-97, para a realização do procedimento conforme escopo, valor e condições de pagamento constantes da proposta disponibilizada 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).

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 agentefiduciario@vortex.com.br e vgi@vortex.com.br, respectivamente, identificando no título do e-mail a operação (CRI 1ª Série da 424ª Emissão - IF 25D4148876 – 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, 10 de julho 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 1ª Série da 424ª Emissão da Emissora (“CRI”).

Ref: Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 424ª Emissão da Emissora, a ser realizada no dia 30 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) A exclusão da possibilidade de Antecipação Fundo de Obras previsto na cláusula 4.8.2.2 e seguintes do Termo de Emissão, de modo que a Devedora deixe de solicitar antecipações de Liberações Fundo de Obras à Emissora; e

() APROVAR

() NÃO APROVAR

() ABSTER-SE

(ii) A contratação pela Emissora, com os recursos integrantes do Patrimônio Separado, da **HAUZE ENGENHARIA LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 24.785.170/0001-97, para a realização do procedimento conforme escopo, valor e condições de pagamento constantes da proposta disponibilizada 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).

() 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

(Documento disponibilizado a partir da próxima página – sendo assim esta foi deixada propositalmente em branco)

A/C: XP**Assunto:** Proposta Técnica e Comercial

Submetemos à sua apreciação, a presente proposta para diligência técnica do empreendimento San Pietro (Caprem) localizado em Campinas / SP.

PROPOSTA DE EXECUÇÃO

1. Objetivo:

Execução de diligência técnica do empreendimento San Pietro (Caprem) localizado em Campinas / SP.

2. Gerenciamento Hauze Engenharia

A proposta da Hauze para o gerenciamento consiste não apenas em entregar relatórios periódicos, mas também em buscar ajudar seus clientes a realizar uma obra sem percalços, conversando com os responsáveis pelas obras, suprimentos e demais setores que possam impactar no atingimento de suas metas. Ajudamos a construir planos de ação com o objetivo de cumprimento dos prazos e custos pactuados, criando oportunidades de visualização dos possíveis problemas futuros, dando tempo para a mitigação dos mesmos.

Diferenciais:

- Visitas realizadas por engenheiros formados e capacitados, que farão não somente a coleta dos dados, mas também uma reunião com o responsável pela obra, onde serão discutidos todos os pontos que influenciem no cronograma da obra, considerando a análise de contratações, qualidade dos serviços executados;
- Profissionais especializados que passaram por empresas de grande porte, com vasta experiência no mercado da construção civil dentro do segmento de planejamento;
- Flexibilidade para criação de novos relatórios de acordo com a necessidade do cliente;
- Trabalhamos com o software MS Project;
- Time formado em Lean Construction na construção civil.

3. Escopo:

○ Diligência Técnica

Na etapa de diligência inicial técnica, serão realizados os serviços listados abaixo:

- Análise de orçamento;
- Análise de cronograma / Planejamento;
- Análise de documentações de obra (licenças, alvarás, etc.);

Hauze Engenharia

Rua: Jamaris, 100 – 7º andar SI 708 - Moema
Cel 11 94277.1808 – rafael@hauzeengenharia.com.br

4. Pessoal e deslocamento:

Enviaremos para o local da obra pessoal especializado neste tipo de serviço, munidos de todas as ferramentas normais individuais necessárias para completa execução dos serviços. Estão inclusas as despesas com viagens, sendo passagens, hotel, taxi/Uber, aluguel de carro, pedágio e alimentação.

5. Orçamento:

- **Diligência Técnica inicial: R\$ R\$ 6.500,00 (pagamento único)**

6. Pagamento:

O faturamento será mensal, a cada relatório apresentado.

7. Validade da proposta:

A proposta é válida por 10 dias.

8. Considerações gerais:

- O envio do relatório de diligência é feito em até 10 (dez) dias úteis após a realização da visita e recebimento de todas as documentações;
- O não pagamento de qualquer dos valores ajustados neste contrato sujeitará a Contratante ao pagamento de multa correspondente a 10% do valor do débito, acrescido de juros de 1% ao mês ou fração, e correção monetária segundo a variação positiva do IGPM/FGV;
- Na hipótese de mora da Contratante no pagamento do preço por prazo superior a 15 dias, a Contratada poderá suspender a execução dos serviços até a data do efetivo pagamento;
- O valor da proposta deverá ser reajustado anualmente pelo IPCA;
- As medições serão realizadas, prioritariamente, de maneira presencial, porém, algumas poderão ser feitas de maneira remota (on-line), caso tenhamos alguma condição especial e se autorizado pelo cliente e fundo/securitizadora;
- O pagamento do serviço e dos reembolsos deverão ser pagos em até 5 (cinco) dias corridos do envio do das notas fiscais.

9. Aprovação:

A aprovação da proposta consiste na assinatura das partes.

Local e data: _____, _____ de _____ de _____.

De acordo:

Cliente:

Hauze Engenharia