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 DA 2ª EMISSÃO (IF 22E1056953) DA OPEA SECURITIZADORA S.A. A SER REALIZADA EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO EM 26 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 **26 de agosto 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 não declaração do vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 7.3.1, item (i), alínea (a), do Termo de Securitização, em razão da verificação do evento de vencimento não automático previsto na Cláusula 5.2.1, item (i) do Termo de Emissão das Notas Comerciais, caracterizado pela não apresentação, até a presente data, pela Devedora à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, das demonstrações financeiras completas e auditadas da Devedora (Fazendas GAPS), do balanço combinado da Devedora (Fazendas GAPS) e da Maqcampo auditado (Visão Consolidada), bem como do Relatório do Índice Financeiro (Fazendas GAPS), ambos referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025 ("Documentos Pendentes – 4T25"), conforme obrigação prevista nas Cláusulas 5.2.1, item (x), e 7.1, item (i), alínea (b), do Termo de Emissão das Notas Comerciais, bem como na Cláusula 6.2.1, item (x), do Termo de Securitização. Para fins de esclarecimentos, foi apresentado pela Devedora, as demonstrações financeiras auditadas de GAPS Holding (Fiadora), contendo as informações consolidadas de Fazendas GAPS (operacional) e GAPS – Fazenda Bakaba (patrimonial), bem como as demonstrações financeiras auditadas de Maqcampo e o Relatório dos Índices Financeiros (GAPS Holding) não auditado, em razão da anuência prévia concedida na AEI 18.05.2026 (conforme definida abaixo) pelo não atendimento dos indicadores;

(ii) Caso aprovado o item (i) acima, a dispensa da apresentação, pela Devedora (Fazendas GAPS) à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, dos Documentos Pendentes – 4T25 em razão da aprovação do item (ii) das deliberações da Assembleia Especial de Titulares de CRI, realizada em 18 de maio de 2026 ("AEI 18.05.2026"), acerca da concessão de anuência prévia em relação ao descumprimento da manutenção dos índices financeiros de Dívida Líquida sobre EBITDA, na Visão Consolidada, e de Capital Circulante Líquido, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025;

(iii) A concessão de anuência prévia, afastando-se, exclusivamente em razão da autorização objeto desta Assembleia, os efeitos do vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários previsto na Cláusula 5.2.1., item (i) do Termo de Emissão das Notas Comerciais e 11.1., item (v) e item (vii) dos Contratos de Alienação Fiduciária e, consequentemente, afastando-se o resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 7.3. do Termo de Securitização, de forma a autorizar a constituição e o registro de alienação fiduciária superveniente sobre os imóveis das matrículas nº 1.321, nº 1.322, nº 1.553 e nº 1.319 em favor do Banco do Brasil S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 00.000.000/5324-44, com vencimento final em 2033 e do Banco Santander (Brasil) S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42, com vencimento final em 2033, no âmbito de uma Cédula de Crédito Bancário, e de uma Cédula de Produto Rural, respectivamente. Caso aprovado este item (iii), ficará expressamente estabelecido que a presente autorização não importará, em qualquer hipótese, em substituição, compartilhamento, redução, exoneração, cancelamento ou liberação da Alienação Fiduciária constituída em favor da Operação, a qual permanecerá hígida e plenamente eficaz nos termos dos Documentos da Operação; e

(iv) A ratificação de que, para fins de verificação da suficiência das Garantias e da manutenção da cobertura mínima exigida para as Notas Comerciais e, consequentemente, para os CRI, permanecerá sendo considerado o valor de mercado integral dos Imóveis da Alienação Fiduciária, observado o critério de avaliação atualmente previsto nos Documentos da Operação, não devendo a constituição da alienação fiduciária superveniente autorizada no item (ii) afetar referido critério de cálculo.

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 assembleias@pentagonotrustee.com.br, respectivamente, identificando no título do e-mail a operação (CRI 1ª Série da 2ª Emissão - IF 22E1056953), 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 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 **PENTÁGONO S.A DTVM** ("Agente Fiduciário"), na qualidade, respectivamente, de emissora e agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Emissora ("CRI").

Ref: ***Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 2ª Emissão da Emissora, a ser realizada no dia 26 de agosto 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 não declaração do vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 7.3.1, item (i), alínea (a), do Termo de Securitização, em razão da verificação do evento de vencimento não automático previsto na Cláusula 5.2.1, item (i) do Termo de Emissão das Notas Comerciais, caracterizado pela não apresentação, até a presente data, pela Devedora à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, das demonstrações financeiras completas e auditadas da Devedora (Fazendas GAPS), do balanço combinado da Devedora (Fazendas GAPS) e da Maqcampo auditado (Visão Consolidada), bem como do Relatório do Índice Financeiro (Fazendas GAPS), ambos referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025 ("Documentos Pendentes – 4T25"), conforme obrigação prevista nas Cláusulas 5.2.1, item (x), e 7.1, item (i), alínea (b), do Termo de Emissão das Notas Comerciais, bem como na Cláusula 6.2.1, item (x), do Termo de Securitização. Para fins de esclarecimentos, foi apresentado pela Devedora, as demonstrações financeiras auditadas de GAPS Holding (Fiadora), contendo as informações consolidadas de Fazendas GAPS (operacional) e GAPS – Fazenda Bakaba (patrimonial), bem como as demonstrações financeiras auditadas de Maqcampo e o Relatório dos Índices Financeiros (GAPS Holding) não auditado, em razão da anuência prévia concedida na AEI 18.05.2026 (conforme definida abaixo) pelo não atendimento dos indicadores;

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

(ii) Caso aprovado o item (i) acima, a dispensa da apresentação, pela Devedora (Fazendas GAPS) à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, dos Documentos Pendentes – 4T25 em razão da aprovação do item (ii) das deliberações da Assembleia Especial de Titulares de CRI, realizada em 18 de maio de 2026 ("AEI 18.05.2026"), acerca da concessão de anuência prévia em relação ao descumprimento da manutenção dos índices financeiros de Dívida Líquida sobre EBITDA, na Visão

Consolidada, e de Capital Circulante Líquido, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025;

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

(iii) A concessão de anuência prévia, afastando-se, exclusivamente em razão da autorização objeto desta Assembleia, os efeitos do vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários previsto na Cláusula 5.2.1., item (i) do Termo de Emissão das Notas Comerciais e 11.1., item (v) e item (vii) dos Contratos de Alienação Fiduciária e, consequentemente, afastando-se o resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 7.3. do Termo de Securitização, de forma a autorizar a constituição e o registro de alienação fiduciária superveniente sobre os imóveis das matrículas nº 1.321, nº 1.322, nº 1.553 e nº 1.319 em favor do Banco do Brasil S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 00.000.000/5324-44, com vencimento final em 2033 e do Banco Santander (Brasil) S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42, com vencimento final em 2033, no âmbito de uma Cédula de Crédito Bancário, e de uma Cédula de Produto Rural, respectivamente. Caso aprovado este item (iii), ficará expressamente estabelecido que a presente autorização não importará, em qualquer hipótese, em substituição, compartilhamento, redução, exoneração, cancelamento ou liberação da Alienação Fiduciária constituída em favor da Operação, a qual permanecerá hígida e plenamente eficaz nos termos dos Documentos da Operação;

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

(iv) A ratificação de que, para fins de verificação da suficiência das Garantias e da manutenção da cobertura mínima exigida para as Notas Comerciais e, consequentemente, para os CRI, permanecerá sendo considerado o valor de mercado integral dos Imóveis da Alienação Fiduciária, observado o critério de avaliação atualmente previsto nos Documentos da Operação, não devendo a constituição da alienação fiduciária superveniente autorizada no item (ii) afetar referido critério de cálculo;

( ) 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 1ª Série da 2ª Emissão da Emissora, ***a ser realizada no dia 26 de agosto de 2026 às 15:00 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]