OPEA SECURITIZADORA S.A.
CNPJ nº 02.773.542/0001-22
na qualidade de sucessora legal por incorporação de acervo cindido da
True Securitizadora S.A., CNPJ nº 12.130.744/0001-00

DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES NECESSÁRIOS AO EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO PARA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 137ª EMISSÃO (IF 22K1802248) DA OPEA SECURITIZADORA S.A. A SER REALIZADA EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO EM 14 DE SETEMBRO 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 **14 de setembro de 2026**, às **17:00 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 concessão de anuência prévia, afastando-se assim os efeitos do Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures, previstos na Cláusula 6.3, item (vi) da Escritura de Emissão e, consequentemente, afastando-se o resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 6.5.6 do Termo de Securitização, de forma a autorizar, conforme solicitação da Devedora, a venda do Empreendimento de Reembolso objeto da matrícula nº 58.660 do Cartório de Registro de Imóveis de Paranaguá/PR ("Imóvel"), que será feita à terceiros, sendo certo que os recursos oriundos do saldo do preço referente à venda do Imóvel deverão ser circulados na Conta Centralizadora, pela Devedora, em até 3 (três) dias úteis contados da data de seu recebimento ou em até 3 (três) dias úteis contados da data da assinatura da ata, conforme decisão da Devedora, sob pena de configuração do Eventos de Vencimento Antecipado Automático previsto na Cláusula 6.2, item (ii) da Escritura de Emissão; e

(ii) Caso aprovada a matéria constante do item (i) da Ordem do Dia, a concessão de anuência prévia, afastando-se assim os efeitos do Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures, previstos na Cláusula 6.3, item (vi) da Escritura de Emissão e, consequentemente, afastando-se o resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 6.5.6 do Termo de Securitização, de forma a autorizar, conforme solicitação da Devedora, a constituição de alienação fiduciária sobre os Empreendimentos de Reembolso objeto das: (a) matrículas nº 2.022, 3.338, 18.116 e 21.083 do 2º Cartório de imóveis Camaçari/BA; e

(b) matrícula nº 53.824 do 1º Registro de Imóveis de Uberaba/MG, para fins da viabilização de obtenção de empréstimo, pela Devedora, junto ao Banco Citibank.

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, gtm@vortx.com.br e agentefiduciario@vortx.com.br , respectivamente, identificando no título do e-mail a operação (CRI 1ª Série da 137ª Emissão - IF 22K1802248), 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, 25 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") na qualidade de sucessora legal por incorporação de acervo cindido da True Securitizadora S.A., CNPJ nº 12.130.744/0001-00 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 137ª Emissão da Emissora ("CRI").

Ref: ***Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 137ª Emissão da Emissora, a ser realizada no dia 14 de setembro de 2026 às 17:00 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 concessão de anuência prévia, afastando-se assim os efeitos do Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures, previstos na Cláusula 6.3, item (vi) da Escritura de Emissão e, consequentemente, afastando-se o resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 6.5.6 do Termo de Securitização, de forma a autorizar, conforme solicitação da Devedora, a venda do Empreendimento de Reembolso objeto da matrícula nº 58.660 do Cartório de Registro de Imóveis de Paranaguá/PR ("Imóvel"), que será feita à terceiros, sendo certo que os recursos oriundos do saldo do preço referente à venda do Imóvel deverão ser circulados na Conta Centralizadora, pela Devedora, em até 3 (três) dias úteis contados da data de seu recebimento ou em até 3 (três) dias úteis contados da data da assinatura da ata, conforme decisão da Devedora, sob pena de configuração do Eventos de Vencimento Antecipado Automático previsto na Cláusula 6.2, item (ii) da Escritura de Emissão; e

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

(ii) Caso aprovada a matéria constante do item (i) da Ordem do Dia, a concessão de anuência prévia, afastando-se assim os efeitos do Vencimento Antecipado Não

Automático das Debêntures, previstos na Cláusula 6.3, item (vi) da Escritura de Emissão e, consequentemente, afastando-se o resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 6.5.6 do Termo de Securitização, de forma a autorizar, conforme solicitação da Devedora, a constituição de alienação fiduciária sobre os Empreendimentos de Reembolso objeto das: (a) matrículas nº 2.022, 3.338, 18.116 e 21.083 do 2º Cartório de imóveis Camaçari/BA; e (b) matrícula nº 53.824 do 1º Registro de Imóveis de Uberaba/MG, para fins da viabilização de obtenção de empréstimo, pela Devedora, junto ao Banco Citibank.

( ) 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 137ª Emissão da Emissora, ***a ser realizada no dia 14 de setembro de 2026, às 17:00 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]