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 MOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 603ª EMISSÃO (IF 26F3253367) DA OPEA SECURITIZADORA S.A. A SER REALIZADA EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO EM 22 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 **22 de setembro 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 (www.opea.com.br).

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

(i) A alteração da remuneração mensal devida ao Agente de Mediação de Construção, CTE – CENTRO DE TECNOLOGIA DE EDIFICAÇÕES E HOLDING LTDA. ("CTE"), prevista no Anexo I do Termo de Emissão e no Anexo IX do Termo de Securitização - "Despesas da Operação", de R$ 16.000 (dezesseis mil reais) para R$ 42.800,00 (quarenta e dois mil e oitocentos reais) mensais.

(ii) A alteração da Data Base da Cessão Fiduciária, conforme definido nos documentos da operação, de 01 de agosto de 2026 para 01 de setembro de 2026, afastando-se, para esse fim, os efeitos do Evento de Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais previsto na Cláusula 7.3, alínea "(a)", do Termo de Emissão e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI previsto na Cláusula 6.1, alínea "(d)", do Termo de Securitização;

(iii) a alteração da Cláusula 4.26.1 do Termo de Emissão, referente às Permutas Autorizadas, mediante (a) a inclusão de parâmetro de precificação para determinação do Preço Mínimo da Unidade Autônoma e a alteração do percentual mínimo a ser pago através de dinheiro; e (b) a ampliação das localidades admitidas para as unidades imobiliárias a serem recebidas por meio de permuta, passando a vigorar com a seguinte redação:

“4.26.1. A Emitente estará autorizada a realizar vendas de Unidades Autônomas do Empreendimento Imobiliário tendo como parte do preço o recebimento de unidades imobiliárias de terceiros, desde que (“Permutas Autorizadas”):

(i) o estoque de Unidades Permutadas não ultrapasse o percentual de 10% (dez por cento) do VGV realizado do Empreendimento Imobiliário;

(ii) o percentual mínimo do Preço Mínimo da Unidade Autônoma, isto é, o equivalente da precificação da unidade caso ela fosse vendida a R$ 28 mil/m^2, pago através de dinheiro seja de 65% (sessenta e cinco por cento);

(iii) o restante do preço da Unidade Autônoma adquirida através de permuta seja distribuído da seguinte forma: (a) parcela de entrada mínima de 15% (quinze por cento); (b) pagamento de, no mínimo, 55% (cinquenta e cinco por cento) do Preço Mínimo da Unidade Autônoma até a entrega das chaves, sendo que este percentual poderá ser reduzido para 35% (trinta e cinco por cento) a exclusivo critério da STOC;

(iv) a unidade imobiliária a ser recebida através de permuta esteja situada nas cidades de Itajaí, Balneário Camboriú e adjacências, Capitais, cidades com mais de 1 milhão de habitantes ou cidades turísticas; e

(v) a permuta em questão seja autorizada pela STOC.”

(iv) A alteração do prazo máximo para contratação de seguro garantia de performance, nos termos do item (gg) da Cláusula 8.1 do Termo de Emissão, de 45 (quarenta e cinco) para 90 (noventa) dias contados da assinatura do Termo de Emissão.

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 gtm@vortx.com.br | agentefiduciario@vortx.com.br, respectivamente, identificando no título do e-mail a operação (CRI 1ª Série da 603ª Emissão - IF 26F3253367), conforme modelo de Manifestação de Voto à Distância constante do Anexo I à presente Proposta da Administração.

Ao optar pela Manifestação de Voto à Distância, o Titular de CRI reconhece que as deliberações da assembleia podem implicar riscos não mensuráveis aos CRI e declara que realizará análise própria desses riscos, independentemente das eventuais indicações fornecidas pelo Agente Fiduciário.

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, 31 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 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 603ª Emissão da Emissora ("CRI").

Ref: ***Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 603ª Emissão da Emissora, a ser realizada no dia 22 de setembro 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 remuneração mensal devida ao Agente de Mediação de Construção, CTE – CENTRO DE TECNOLOGIA DE EDIFICAÇÕES E HOLDING LTDA. ("CTE"), prevista no Anexo I do Termo de Emissão e no Anexo IX do Termo de Securitização - "Despesas da Operação", de R$ 16.000 (dezesseis mil reais) para R$ 42.800,00 (quarenta e dois mil e oitocentos reais) mensais.

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

(ii) A alteração da Data Base da Cessão Fiduciária, conforme definido nos documentos da operação, de 01 de agosto de 2026 para 01 de setembro de 2026, afastando-se, para esse fim, os efeitos do Evento de Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais previsto na Cláusula 7.3, alínea "(a)", do Termo de Emissão e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI previsto na Cláusula 6.1, alínea "(d)", do Termo de Securitização;

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

(iii) A alteração da Cláusula 4.26.1 do Termo de Emissão, referente às Permutas Autorizadas, mediante (a) a inclusão de parâmetro de precificação para determinação do Preço Mínimo da Unidade Autônoma e a alteração do percentual mínimo a ser pago através de dinheiro; e (b) a ampliação das localidades admitidas para as unidades imobiliárias a serem recebidas por meio de permuta, passando a vigorar com a seguinte redação:

"4.26.1. A Emitente estará autorizada a realizar vendas de Unidades Autônomas do Empreendimento Imobiliário tendo como parte do preço o recebimento de unidades imobiliárias de terceiros, desde que ("Permutas Autorizadas"):

(vi) o estoque de Unidades Permutadas não ultrapasse o percentual de 10% (dez por cento) do VGV realizado do Empreendimento Imobiliário;

(vii) o percentual mínimo do Preço Mínimo da Unidade Autônoma, isto é, o equivalente da precificação da unidade caso ela fosse vendida a R$ 28 mil/m^2, pago através de dinheiro seja de 65% (sessenta e cinco por cento);

(viii) o restante do preço da Unidade Autônoma adquirida através de permuta seja distribuído da seguinte forma: (a) parcela de entrada mínima de 15% (quinze por cento); (b) pagamento de, no mínimo, 55% (cinquenta e cinco por cento) do Preço Mínimo da Unidade Autônoma até a entrega das chaves, sendo que este percentual poderá ser reduzido para 35% (trinta e cinco por cento) a exclusivo critério da STOC;

(ix) a unidade imobiliária a ser recebida através de permuta esteja situada nas cidades de Itajaí, Balneário Camboriú e adjacências, Capitais, cidades com mais de 1 milhão de habitantes ou cidades turísticas; e

(x) a permuta em questão seja autorizada pela STOC."

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

(iv) A alteração do prazo máximo para contratação de seguro garantia de performance, nos termos do item (gg) da Cláusula 8.1 do Termo de Emissão, de 45 (quarenta e cinco) para 90 (noventa) dias contados da assinatura do Termo de Emissão.

( ) 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 603ª Emissão da Emissora, ***a ser realizada no dia 22 de setembro de 2026, às 16:00 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]