OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES NECESSÁRIOS AO EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO PARA ASSEMBLEIA DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS EM 2 (DUAS) SÉRIES DA 467ª EMISSÃO (IF 25F7201931 E IF 25F7201934) DA OPEA SECURITIZADORA S.A. A SER REALIZADA EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO EM 15 DE OUTUBRO 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 **15 de outubro 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 autorização para emissão, pela Devedora, de notas comerciais escriturais de sua 3ª (terceira) emissão, em série única, para colocação privada ("Notas 3ª Emissão"), com a consequente subscrição, pela Emissora, das Notas 3ª Emissão, por meio do respectivo termo de emissão ("Termo de Emissão (3ª Série)") a ser celebrado entre a Devedora, a Emissora e os Avalistas (conforme definido no Termo de Securitização;

(ii) caso aprovada a matéria constante do item (i) da Ordem do Dia, a emissão de uma nova série dos CRI ("CRI (3ª Série)"), nos termos do artigo 22, inciso X, da Lei Federal n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei 14.430"), a ser formalizado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, que terá as seguintes características:

Característica	CRI (Série 3)
Emissão	467ª
Série	3ª Série
Quantidade de CRI	4.000
Valor de Emissão	R$ 4.000.000,00
Valor Nominal Unitário	R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Data de Emissão	**A ser definida na Assembleia.**
Data de Vencimento	**A ser definida na Assembleia.**
Prazo da Emissão	**A ser definida na Assembleia.**
Local de Emissão	São Paulo, SP.

Forma de Emissão	Nominativa e escritural.
Juros Remuneratórios	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 4,05% (quatro inteiros e cinco milésimos por cento) ao ano com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis
Atualização Monetária	Os CRI não serão atualizados monetariamente.
Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo "Cronogramas de Pagamentos", **que será definido em Assembleia**.
Primeiro pagamento de Amortização Programada	**A ser definida na Assembleia.**
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo "Cronogramas de Pagamentos", **que será definido em Assembleia**. De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo "Cronogramas de Pagamentos", **que será definido em Assembleia**.
Primeiro pagamento de Remuneração	**A ser definida na Assembleia.**
Garantias dos Créditos Imobiliários	Compartilhamento de todas as Garantias (conforme definida no Termo de Securitização) com os CRI (1ª Série) e os CRI (2ª Série).
Regime Fiduciário	Sim.
Garantia Flutuante	Não há.
Subordinação	Não há.
Coobrigação da Emissora	Não há.
Encargos Moratórios	São os encargos abaixo listados devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora e aos Titulares dos CRI, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetiva da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma, sem prejuízo da Remuneração: (i) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (ii) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago.
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica	B3.
Local de Pagamento	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, nas Contas Centralizadoras, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI.
Atraso no Recebimento dos Pagamentos:	O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas nos Documentos da Operação ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
Classificação de Risco	Os CRI não serão objeto de classificação de risco.

Classificação ANBIMA	**Categoria.** Os CRI são da categoria "Híbrido", em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea "c" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. **Concentração.** Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos pela Devedora. **Tipo de Segmento**. O empreendimento enquadra-se no segmento "Híbrido", conforme descritos no Artigo 4º, inciso III, alínea "c" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. **Tipo de Contrato Lastro.** Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados da emissão das Notas, se enquadrando, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea "c" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações.

(iii) caso aprovada a matéria constante do item (ii) da Ordem do Dia, a definição do Cronograma de Pagamentos dos CRI (3ª Série), bem como das Notas (3ª Emissão), que passarão a vigorar **conforme definição em Assembleia**;

(iv) caso aprovada a matéria constante do item (ii) da Ordem do Dia, deliberar acerca das despesas *flat* decorrentes da emissão dos CRI (3ª Série), as quais serão custeadas pela Devedora, bem como atualizar a Remuneração do Agente Fiduciário, nos termos, **do descritivo que será definido em Assembleia** e da proposta comerciais encaminhada pelo Agente Fiduciário à Emissora, ambos constantes no Anexo III da proposta de administração a ser publicada pela Securitizadora em seu *website* (www.opea.com.br) e *website* da CVM (www.cvm.gov.br); e

(v) caso aprovada a matéria constante do item (ii) da Ordem do Dia, a concessão de anuência prévia, afastando-se assim os efeitos do vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários previsto na Cláusula 9.1., itens (ix) e (x) do Termo de Emissão (2ª Emissão) e, consequentemente, afastando-se o resgate antecipado compulsório dos CRI (1ª Série) e dos CRI (2ª Série), nos termos da Cláusula 10.1., itens (ix) e (x) do Termo de Securitização, de forma a autorizar o compartilhamento das Garantias entre todas as Séries dos CRI ("Compartilhamento de Garantias") e, consequentemente, a celebração de aditamento ao Contrato de CF, para alteração da definição de "Obrigações Garantidas", com o objetivo de inclusão das Obrigações Garantidas objeto das Notas (3ª Emissão), bem como a inclusão das disposições sobre o Compartilhamento de Garantias.

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 1; 2ª Série da 467ª Emissão - IF 25F7201931; 25F7201934), 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 setembro 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 1; 2ª Série da 467ª Emissão da Emissora ("CRI").

Ref: ***Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1; 2ª Série da 467ª Emissão da Emissora, a ser realizada no dia 15 de outubro 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 autorização para emissão, pela Devedora, de notas comerciais escriturais de sua 3ª (terceira) emissão, em série única, para colocação privada ("Notas 3ª Emissão"), com a consequente subscrição, pela Emissora, das Notas 3ª Emissão, por meio do respectivo termo de emissão ("Termo de Emissão (3ª Emissão)") a ser celebrado entre a Devedora, a Emissora e os Avalistas (conforme definidos no Termo de Securitização);

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

(ii) caso aprovada a matéria constante do item (i) da Ordem do Dia, a emissão de uma nova série dos CRI ("CRI (3ª Série)"), nos termos do artigo 22, inciso X, da Lei Federal n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei 14.430"), a ser formalizado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, que terá as seguintes características:

Característica	CRI (Série 3)
Emissão	467ª
Série	3ª Série
Quantidade de CRI	4.000
Valor de Emissão	R$ 4.000.000,00

Valor Nominal Unitário	R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Data de Emissão	**A ser definida na Assembleia.**
Data de Vencimento	**A ser definida na Assembleia.**
Prazo da Emissão	**A ser definida na Assembleia.**
Local de Emissão	São Paulo, SP.
Forma de Emissão	Nominativa e escritural.
Juros Remuneratórios	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 4,05% (quatro inteiros e cinco milésimos por cento) ao ano com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis
Atualização Monetária	Os CRI não serão atualizados monetariamente.
Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo "Cronogramas de Pagamentos", **que será definido em Assembleia**.
Primeiro pagamento de Amortização Programada	**A ser definida na Assembleia.**
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo "Cronogramas de Pagamentos", **que será definido em Assembleia**. De acordo com as respectivas Datas de Pagamento indicadas no Anexo "Cronogramas de Pagamentos", **que será definido em Assembleia**.
Primeiro pagamento de Remuneração	**A ser definida na Assembleia.**
Garantias dos Créditos Imobiliários	Compartilhamento de todas as Garantias (conforme definida no Termo de Securitização) com os CRI (1ª Série) e os CRI (2ª Série).
Regime Fiduciário	Sim.
Garantia Flutuante	Não há.
Subordinação	Não há.
Coobrigação da Emissora	Não há.
Encargos Moratórios	São os encargos abaixo listados devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora e aos Titulares dos CRI, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetiva da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma, sem prejuízo da Remuneração: (i) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (ii) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago.
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica	B3.
Local de Pagamento	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, nas Contas Centralizadoras, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI.

Atraso no Recebimento dos Pagamentos:	O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas nos Documentos da Operação ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
Classificação de Risco	Os CRI não serão objeto de classificação de risco.
Classificação ANBIMA	**Categoria.** Os CRI são da categoria "Híbrido", em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea "c" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. **Concentração.** Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos pela Devedora. **Tipo de Segmento**. O empreendimento enquadra-se no segmento "Híbrido", conforme descritos no Artigo 4º, inciso III, alínea "c" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. **Tipo de Contrato Lastro.** Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários originados da emissão das Notas, se enquadrando, portanto, na categoria descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea "c" das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI. Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações.

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

(iii) caso aprovada a matéria constante do item (ii) da Ordem do Dia, a definição do Cronograma de Pagamentos dos CRI (3ª Série), bem como das Notas (3ª Emissão), que passarão a vigorar **conforme definição em Assembleia**;

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

(iv) caso aprovada a matéria constante do item (ii) da Ordem do Dia, deliberar acerca das despesas *flat* decorrentes da emissão dos CRI (3ª Série), as quais serão custeadas pela Devedora, bem como atualizar a Remuneração do Agente Fiduciário, nos termos, **do descritivo que será definido em Assembleia** e da proposta comerciais encaminhada pelo Agente Fiduciário à Emissora, ambos constantes no Anexo III da proposta de administração a ser publicada pela Securitizadora em seu *website* (www.opea.com.br) e no *website* da CVM (www.cvm.gov.br); e

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

(v) caso aprovada a matéria constante do item (ii) da Ordem do Dia, a concessão de anuência prévia, afastando-se assim os efeitos do vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários previsto na Cláusula 9.1., itens (ix) e (x) do Termo de Emissão (2ª Emissão) e, consequentemente, afastando-se o resgate antecipado compulsório dos CRI (1ª Série) e dos CRI (2ª Série), nos termos da Cláusula 10.1., itens (ix) e (x) do Termo de Securitização, de forma a autorizar o compartilhamento das Garantias entre todas as Séries dos CRI ("Compartilhamento de Garantias") e, consequentemente, a celebração de aditamento ao Contrato de CF, para alteração da definição de "Obrigações Garantidas", com o objetivo de inclusão das Obrigações Garantidas objeto das Notas (3ª Emissão), bem como a inclusão das disposições sobre o Compartilhamento de Garantias.

( ) 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 1; 2ª Série da 467ª Emissão da Emissora, ***a ser realizada no dia 15 de outubro 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]

ANEXO III

PROPOSTA NOVA REMUNERAÇÃO AGENTE FIDUCIÁRIO

[=] [**Nota Opea:** A ser incluída na versão final.]