

OPEA SECURITIZADORA S.A.
CNPJ nº 02.773.542/0001-22

**ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 1ª SÉRIE DA 483ª EMISSÃO (IF 25H5079794)
DA OPEA SECURITIZADORA S.A.
REALIZADA EM 09 DE JUNHO DE 2026**

1. DATA, HORA E LOCAL: no dia 09 de junho de 2026, às 10:00 horas, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM 60”), coordenada pela Opea Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Emissora”), com a dispensa de videoconferência em razão da presença do(s) Titular(es) dos CRI (conforme definido abaixo) representando 100% (cem por cento) dos CRI (conforme abaixo definido) em circulação.

2. CONVOCAÇÃO: dispensada a convocação por edital em razão da presença do(s) titular(es) representando 100% (cem por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em circulação da 1ª Série da 483ª Emissão da Emissora, conforme Lista de Presença constante no Anexo I à presente ata (“Titular(es) dos CRI e CRI respectivamente”) nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

3. PRESENÇA: presentes os representantes (i) da Emissora; (ii) da Vórtx Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário”); (iii) do(s) Titular(es) dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação; tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

4. MESA: Presidente: Mariana Cabrillano Guimarães; Secretário(a): Litza Flores Sester.

5. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

(i) A sustação do Vencimento Antecipado Automático das Notas Comerciais e, consequentemente, do Resgate Antecipado Total dos CRI, nos termos da Cláusula 9.2, item (i) dos Termos de Emissão e da Cláusula 8.2.1 do Termo de Securitização, tendo em vista os seguintes descumprimentos:

- a. o atraso no pagamento da Remuneração e da Amortização das Notas Comerciais vencidas em 14 de abril de 2026, visto que foi realizado somente em 30 abril de 2026 via evento genérico na B3;
- b. da obrigação prevista na Cláusula 5.7.1, item (xiii) do Termo de Emissão, caracterizado pela não realização, pela You Inc, no prazo designado, do aporte na Conta Centralizadora no valor total de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) correspondente ao Valor Inicial do Fundo de Reserva até o dia 15 de fevereiro de 2026, conforme aprovado por meio da Assembleia Especial de Investidores realizada em 15 de janeiro de 2026 (“AEI 15.01.2026”).

(ii) Caso aprovado o item (i) acima, a não incidência dos Encargos Moratórios, referente ao inadimplemento mencionado no item (i), a. da Ordem do Dia; e

(iii) Caso aprovado o item (i) acima, concessão de prazo adicional de 60 (sessenta) dias corridos, contados a partir da realização desta assembleia, encerrando-se, portanto, em 08 de agosto de 2026, para realização pela You Inc do aporte, na Conta Centralizadora, de recursos necessários para composição do Fundo de Reserva.

(iv) A dispensa do atendimento, para a integralização que ocorrerá em 09 de junho de 2026: (a) das Condições Precedentes Primeira Integralização, previstas nos itens (ii), (xi), (xii), (xiv), (xv), (xvi), (xxiii) e (xxiv) da Cláusula 5.7.1. do Termo de Emissão Nosara, Zurique, Arenal, Libra, Absol, Moçambique; e (b) da dispensa das Condições Precedentes, para fins das integralizações posteriores, previstas nos itens (i), (ii), (iii), (vii), (viii), (x), (xi), da Cláusula 5.7.2 do Termo de Emissão Nosara, Zurique, Arenal, Libra, Absol, Moçambique, Manzanillo e Tailândia, que deverão ser cumpridas em até 60 (sessenta) dias contados da data de aprovação da presente matéria.

6. INSTALAÇÃO: o Agente Fiduciário e a Emissora verificaram os poderes dos representantes do(s) Titular(es) dos CRI e verificaram quórum suficiente para a instalação e deliberações, conforme exigido pelo Termo de Securitização e declararam, juntamente com o Presidente e o Secretário, a presente assembleia devidamente instalada.

Antes das deliberações, a Emissora e o Agente Fiduciário questionaram o(s) Titular(es) dos CRI acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação às matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na deliberação Resolução da CVM nº 94, de 20 de maio de 2022 - Pronunciamento Técnico CPC 05 (R1), o artigo 115 § 1º da Lei 6404/76 e artigo 32 da Resolução CVM 60, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado por todos os presentes que tal hipótese inexistente.

7. DELIBERAÇÕES: colocadas em discussão as matérias objeto da Ordem do Dia, restou decidido por:

(v) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a sustação do Vencimento Antecipado Automático das Notas Comerciais e, consequentemente, do Resgate Antecipado Total dos CRI, nos termos da Cláusula 9.2, item (i) dos Termos de Emissão e da Cláusula 8.2.1 do Termo de Securitização, tendo em vista os seguintes descumprimentos:

- a. o atraso no pagamento da Remuneração e da Amortização das Notas Comerciais vencidas em 14 de abril de 2026, visto que foi realizado somente em 30 abril de 2026 via evento genérico na B3;
- b. da obrigação prevista na Cláusula 5.7.1, item (xiii) do Termo de Emissão, caracterizado pela não realização, pela You Inc, no prazo designado, do aporte na Conta Centralizadora no valor total de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) correspondente ao Valor Inicial do Fundo de Reserva até o dia 15 de fevereiro de 2026, conforme aprovado por meio da Assembleia Especial de Investidores realizada em 15 de janeiro de 2026 (“AEI 15.01.2026”).

(vi) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a não incidência dos Encargos Moratórios, referente ao inadimplemento mencionado no item (i), a. da Ordem do Dia;

(vii) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a concessão de prazo adicional de 60 (sessenta) dias corridos, contados a partir da realização desta assembleia, encerrando-se, portanto, em 08 de agosto de 2026, para realização pela You Inc do aporte, na Conta Centralizadora, de recursos necessários para composição do Fundo de Reserva;

(viii) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a ratificação da dispensa do atendimento, para a integralização que ocorreu em 07 de abril de 2026: (a) das Condições Precedentes Primeira Integralização, previstas nos itens (ii), (xi), (xii), (xiv), (xv), (xvi), (xxiii) e (xxiv) da Cláusula 5.7.1. do Termo de Emissão Nosara, Zurique, Arenal, Libra, Absol, Moçambique; e (b) da dispensa das Condições Precedentes, para fins das integralizações posteriores, previstas nos itens (i), (ii), (iii), (vii), (viii), (x), (xi), da Cláusula 5.7.2 do Termo de Emissão Nosara, Zurique, Arenal, Libra, Absol, Moçambique, Manzanillo e Tailândia, que deverão ser cumpridas em até 60 (sessenta) dias contados da data de aprovação da presente matéria; e

Em razão das deliberações tomadas pelo(s) Titular(es) dos CRI na presente assembleia, ficam, Emissora e Agente Fiduciário, autorizados a realizarem todos os atos e celebrarem todos e quaisquer documentos necessários para a implementação das deliberações desta assembleia.

8. DISPOSIÇÕES FINAIS:

8.1. O Agente Fiduciário e a Emissora consignam que não são responsáveis por verificar se o administrador/gestor ou procurador do(s) Titular(es) dos CRI, ao tomar a decisão no âmbito desta assembleia, age de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento, contrato de administração/gestão ou procuração, conforme aplicável.

8.2. As deliberações desta assembleia ocorrem por mera liberalidade do(s) Titular(es) dos CRI, não importando em renúncia de quaisquer direitos e privilégios previstos nos Documentos da Operação, bem como não exoneram quaisquer das partes quanto ao cumprimento de todas e quaisquer obrigações previstas nos referidos documentos, exceto em relação a renúncias e/ou exonerações expressamente tratadas nesta ata de assembleia.

8.3. O Agente Fiduciário e a Emissora informam ao(s) Titular(es) dos CRI e à Devedora que as deliberações da presente assembleia podem ensejar riscos mensuráveis e não mensuráveis aos CRI, incluindo, mas não se limitando, ao eventual aumento na exposição dos investidores ao risco de crédito dos CRI em razão das liberações de recursos sem cumprimento integral das condições precedentes, que pode, eventualmente, comprometer a performance do empreendimento e, conseqüentemente, a geração de fluxos financeiros necessários ao adimplemento das obrigações do CRI, bem como a concessão do waiver para cumprimento das obrigações pecuniária inadimplidas.

8.4. O(s) Titular(es) dos CRI, por seus representantes aqui presentes, declara(m) para todos os fins e efeitos de direito reconhecer todos os atos aqui deliberados e os riscos decorrentes das deliberações, razão pela qual o(s) Titular(es) dos CRI assume(m) integralmente a responsabilidade por tais atos e suas conseqüências, respondendo, integralmente, pela validade, legalidade e eficácia de tais atos, mantendo a Emissora e o Agente Fiduciário integralmente indenizados e a salvos de quaisquer despesas, custos ou danos que estes venham eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia.

8.5. Adicionalmente, os representantes do(s) Titular(es) dos CRI aqui presentes declaram para todos os fins e efeitos de direito, que os contratos de administração/gestão ou procurações, celebrados com ou outorgados pelo(s) Titular(es) dos CRI, conforme o caso, encontram-se vigentes e não foram rescindidos ou revogados pelo respectivo Titular dos CRI, responsabilizando-se pelos atos praticados na presente assembleia.

8.6. Os termos ora utilizados iniciados em letras maiúsculas que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído nos Documentos da Operação.

8.7. A Emissora informa que a presente assembleia atende todos os requisitos e orientações de procedimentos necessários à sua realização, conforme previsto na Resolução CVM 60.

8.8. As partes aqui presentes reconhecem a autenticidade, integridade, validade e eficácia desta assembleia, conforme o disposto nos artigos 219 e 220 do Código Civil Brasileiro, em formato eletrônico e/ou assinada pelas partes por meio de certificados eletrônicos emitidos pela ICP-Brasil ou não, conforme o disposto no artigo 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/2001, sendo certo que a data de assinatura desta ata é a data indicada abaixo, não obstante a data em que a última das assinaturas digitais for realizada.

8.9. Por fim, os presentes autorizam a divulgação no website da Emissora e o encaminhamento à CVM da presente ata em forma sumária, com a omissão da assinatura e qualificação do(s) Titular(es) dos CRI, sendo dispensada, neste ato, sua publicação em jornal de grande circulação.

9. **ENCERRAMENTO:** nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos e lavrada a presente ata, que depois de lida e aprovada, foi assinada digitalmente pelo Presidente, pelo Secretário, e por todos os presentes, conforme Lista de Presença anexa.

São Paulo, 09 de junho de 2026.

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 483ª Emissão (IF 25H5079794) da Opea Securitizadora S.A., realizada em 09 de junho de 2026.)

Mesa:

Mariana Cabrillano Guimarães
Presidente

Litza Flores Sester
Secretário

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Mariana Cabrillano Guimarães

Nome: Thatiane Azenha Machado

Cargo: Procuradora

Cargo: Procuradora

VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

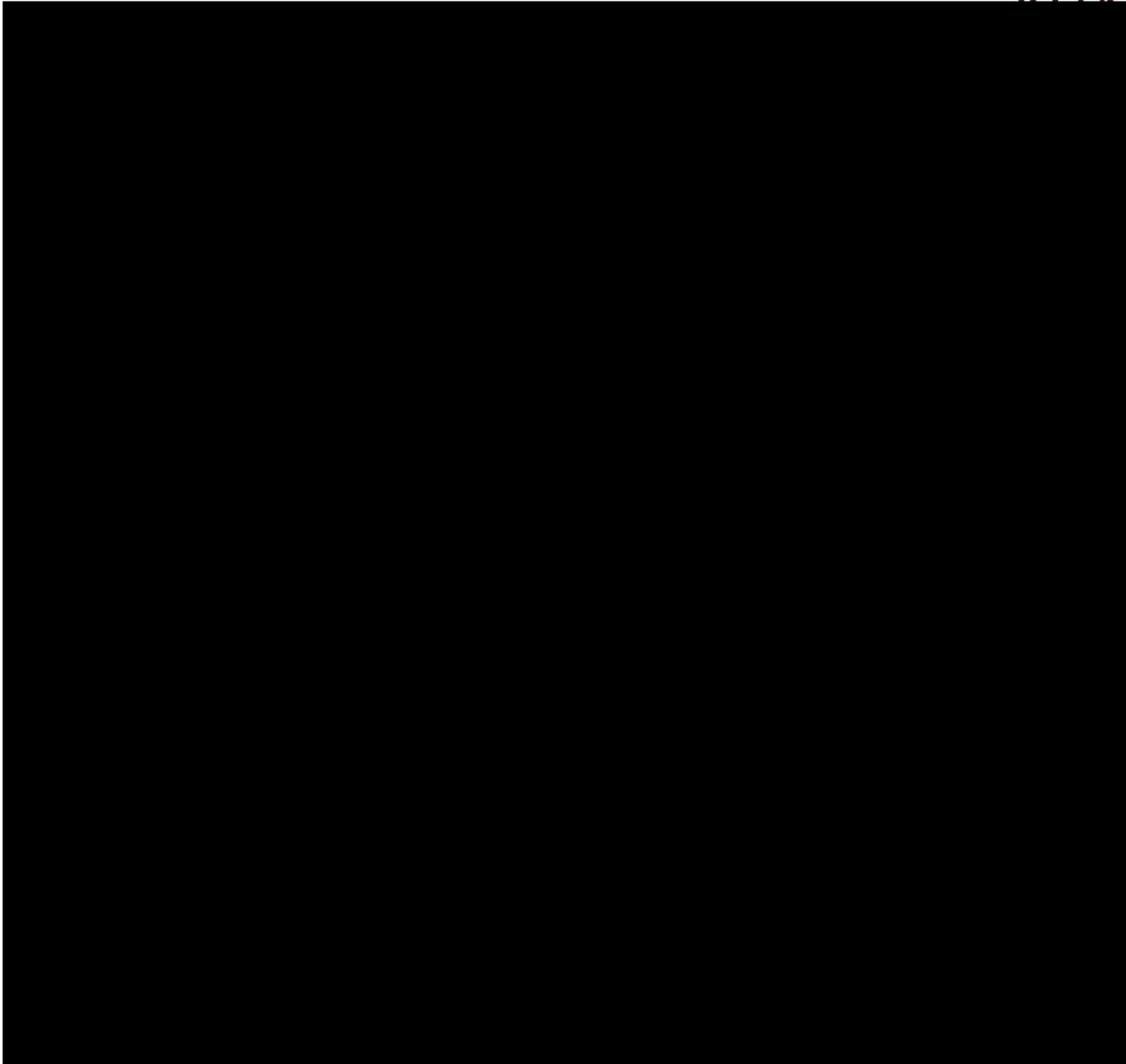
Agente Fiduciário

Nome: Litza Flores Sester

Nome: Andrey Atie Abdallah Hallak Gabriel

Cargo: Procurador

Cargo: Procurador

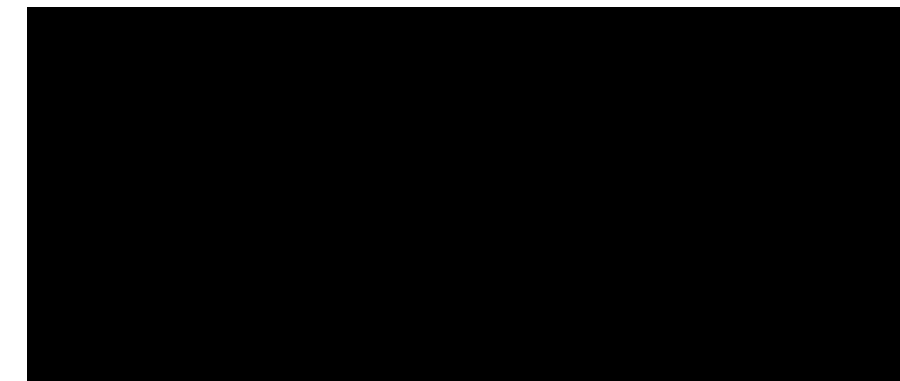


MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação:

*** O documento pode conter assinaturas não ICP Brasil, confirmadas a partir do email atribuído ao signatário ***

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:



Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:



Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

