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 14 DE SETEMBRO DE 2026

1. DATA, HORA E LOCAL: no dia 14 de setembro de 2026, às 9h00 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)** da You Inc.; **(iv)** do(s) Titular(es) dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação; tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata; e **(v)** Avalistas.

4. MESA: Presidente: Mariana Cabrillano Guimaraes; Secretário(a): Gabriel Takashi Maeda.

5. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

(i) a sustação dos efeitos do Vencimento Antecipado Automático das Obrigações Garantidas, nos termos da Cláusula 8.2, item (i), do Termo de Securitização, bem como da Cláusula 9.2, item (i), do Termo de Emissão das Notas Comerciais, em decorrência dos seguintes descumprimentos, por parte da(s) Devedora(s), de obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação:

a. descumprimento das obrigações pecuniárias relativas aos pagamentos das parcelas de amortização do saldo devedor das Obrigações Garantidas, vencidas em 05 de agosto de 2026 e 08 de setembro de 2026, conforme cronograma de pagamentos constante do Anexo II do Termo de Securitização, com a consequente incorporação do respectivo valor não pago ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, na forma do Anexo II à presente Ata;

b. descumprimento da obrigação prevista na Cláusula 5.7.1, item (xiii), do Termo de Emissão, caracterizado pela não realização, pela You Inc, no prazo estabelecido, do aporte na Conta Centralizadora do valor total de R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), correspondente

ao Valor Inicial do Fundo de Reserva, cujo prazo, originalmente fixado para 15 de fevereiro de 2026 conforme deliberado na Assembleia Especial de Investidores realizada em 15 de janeiro de 2026 ("AEI 15.01.2026"), foi prorrogado por 60 (sessenta) dias na assembleia realizada em 9 de junho de 2026, passando a vencer em 8 de agosto de 2026, sem que o referido aporte tenha sido efetivado.

(ii) caso aprovado o item (i) acima, a concessão de prazo adicional de 35 (trinta e cinco) dias corridos, contados da data de realização desta Assembleia, com termo final em 15 de outubro de 2026, para que a You Inc realize, na Conta Centralizadora, o aporte dos recursos necessários à composição integral do Fundo de Reserva.

(iii) a alteração da Remuneração dos CRI, prevista na Cláusula 4.11 do Termo de Securitização e da Remuneração das Notas Comerciais, prevista na Cláusula 6.7.1, de IPCA + 11,50% (onze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, passando a ser IPCA + 7,00% (sete por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, aplicável ao período de capitalização seguinte à realização da presente, ou seja, a partir de 05 de outubro de 2026 (exclusive);

(iv) a autorização, nos termos da Cláusula 14 do Termo de Securitização, para a contratação, pela Securitizadora, de assessor legal especializado para a elaboração e formalização dos aditamentos aos Documentos da Operação necessários para refletir as deliberações constantes dos itens (i) a (iii) acima, cujos honorários e despesas correlatas correm às expensas do Patrimônio Separado, sendo que tais valores serão recompostos pelas Devedora(s) e/ou pela You Inc., na forma prevista no Termo de Securitização; e

(v) Caso aprovada a matéria constante do item (i) da Ordem do Dia, a dispensa de atendimento (waiver), para as próximas integralizações das seguintes Condições Precedentes: (a) das Condições Precedentes Primeira Integralização, previstas nos itens (ii), (xi), (xii), (xiv), (xv), (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 35 (trinta e cinco) dias contados da data de aprovação da presente matéria, vencendo no dia 16 de outubro de 2026.

6. DELIBERAÇÕES: colocadas em discussão as matérias objeto da Ordem do Dia, restou decidido pelos o(s) Titular(es) dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação as matérias, a **aprovação dos itens (i), (ii), (iii), (iv) e (v) da Ordem do Dia.**

Em razão das deliberações tomadas pelo(s) Titular(es) dos CRA 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.

7. 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, 14 de setembro de 2026.

OPEA SECURITIZADORA S.A.