Docusign Envelope ID: [redacted]

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. 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, sendo informado por todos os presentes que tal hipótese inexiste.

Docusign Envelope ID: [redacted]

7. 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 os 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.

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, à eventual alteração da *duration* da emissão em razão da alteração do *spread* e ao eventual aumento na exposição dos investidores ao risco de crédito dos CRI em razão (i) das liberações de recursos sem cumprimento integral das condições precedentes, que pode, eventualmente, comprometer a performance do empreendimento e, consequentemente, a geração de fluxos financeiros necessários ao adimplemento das obrigações do CRI; (ii) da sustação dos efeitos do vencimento antecipado.

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 consequências, respondendo, integralmente, pela validade, legalidade e eficácia de tais atos, mantendo a Emissora e o Agente Fiduciário integralmente indenes 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.

Docusign Envelope ID: [redacted]

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 2.220-2/2001, 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, 14 de setembro de 2026.

(restante da página deixado intencionalmente em branco)

(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 14 de Setembro de 2026)

Mesa:

Assinado por: Mariana Cabrillano Guimaraes
E4C349F421954D6...
Mariana Cabrillano Guimaraes
Presidente

Assinado por: Gabriel Takashi Maeda
2319D0C0E0E0423...
Gabriel Takashi Maeda
Secretário

Assinado por: Mariana Cabrillano Guimaraes
E4C349F421954D6...

Assinado por: Gabriela Abate de Paula e Silva
33EF103BB9CD40E...

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Mariana Cabrillano Guimaraes
Cargo: Procuradora

Nome: Gabriela Abate de Paula e Silva
Cargo: Procuradora

Assinado por: Tânia Regina Tritapepe
52D82208001B4B0...

Assinado por: Gabriel Takashi Maeda
2319D0C0E0E0423...

VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA

Agente Fiduciário

Nome: Tânia Regina Tritapepe
Cargo: Procuradora

Nome: Gabriel Takashi Maeda
Cargo: Procurador

DocuSigned by: Abrão Muszkat
CB9B53BFC8DC40D...

[redacted]

ANEXO I

Lista de Presença do(s) Titular(es) dos CRI

[redacted]

Docusign Envelope ID: [redacted]

Anexo II – Cronograma de Pagamentos

Anexo Termo de Securitização					
	Data Pagamento	**Juros**	**Amortização**	**Incorporação**	**% Amortização**
1	06/10/2025	Não	Não	Sim	0,0000%
2	05/11/2025	Sim	Sim	Não	0,3500%
3	05/12/2025	Sim	Sim	Não	0,3500%
4	05/01/2026	Sim	Sim	Não	0,3500%
5	05/02/2026	Sim	Sim	Não	0,3500%
6	05/03/2026	Sim	Sim	Não	0,3500%
7	06/04/2026	Sim	Sim	Não	0,3500%
8	05/05/2026	Sim	Sim	Não	0,3500%
9	05/06/2026	Sim	Sim	Não	0,3500%
10	06/07/2026	Sim	Sim	Não	0,3500%
11	05/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
12	08/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
13	05/10/2026	Sim	Sim	Não	0,3500%
14	05/11/2026	Sim	Sim	Não	0,3500%
15	07/12/2026	Sim	Sim	Não	0,3500%
16	05/01/2027	Sim	Sim	Não	0,3500%
17	05/02/2027	Sim	Sim	Não	0,3500%
18	05/03/2027	Sim	Sim	Não	0,3500%
19	05/04/2027	Sim	Sim	Não	0,3500%
20	05/05/2027	Sim	Sim	Não	0,3500%
21	07/06/2027	Sim	Sim	Não	0,3500%
22	05/07/2027	Sim	Sim	Não	0,3500%
23	05/08/2027	Sim	Sim	Não	0,3500%
24	06/09/2027	Sim	Sim	Não	0,3500%
25	05/10/2027	Sim	Sim	Não	0,3500%
26	05/11/2027	Sim	Sim	Não	0,3500%
27	06/12/2027	Sim	Sim	Não	0,3500%
28	05/01/2028	Sim	Sim	Não	0,3500%
29	07/02/2028	Sim	Sim	Não	0,3500%
30	06/03/2028	Sim	Sim	Não	0,3500%
31	05/04/2028	Sim	Sim	Não	0,3500%
32	05/05/2028	Sim	Sim	Não	0,3500%
33	05/06/2028	Sim	Sim	Não	0,3500%
34	05/07/2028	Sim	Sim	Não	0,3500%
35	07/08/2028	Sim	Sim	Não	0,3500%
36	05/09/2028	Sim	Sim	Não	0,3500%
37	05/10/2028	Sim	Sim	Não	0,3500%
38	06/11/2028	Sim	Sim	Não	0,3500%
39	05/12/2028	Sim	Sim	Não	0,3500%
40	05/01/2029	Sim	Sim	Não	0,3500%
41	05/02/2029	Sim	Sim	Não	0,3500%

42	05/03/2029	Sim	Sim	Não	0,3500%
43	05/04/2029	Sim	Sim	Não	0,3500%
44	07/05/2029	Sim	Sim	Não	0,3500%
45	05/06/2029	Sim	Sim	Não	0,3500%
46	05/07/2029	Sim	Sim	Não	0,3500%
47	06/08/2029	Sim	Sim	Não	0,3500%
48	05/09/2029	Sim	Sim	Não	100,00%