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 21 DE OUTUBRO DE 2026

1. DATA, HORA E LOCAL: no dia 21 de outubro 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)** 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 Guimaraes; Secretário(a): Andrey Atie.

5. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

(i) 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 Demais Integralizações, 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 ("Condições Precedentes Liberadas"), de modo que as Condições Precedentes Liberadas deverão ser cumpridas em até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de aprovação da presente matéria, vencendo no dia 04 de dezembro de 2026 ("Data Limite"), sendo que para as integralizações a serem realizadas após a Data Limite, todas as Condições Precedentes deverão estar cumpridas ("Dispensa Provisória das Condições Precedentes Liberadas").

(ii) 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 do seguinte descumprimento, por parte

da(s) Devedora(s), de obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação ("Sustação do Vencimento Antecipado Automático"):

a. descumprimento da obrigação prevista na Cláusula 5.7.1, item (xiii), do Termo de Emissão, caracterizado pela não realização, pela You Inc, 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 14 de setembro de 2026 e encerrou-se em 16 de outubro de 2026, sem que o referido aporte tenha sido efetivado.

(iii) caso aprovado o item (ii) acima, a concessão de prazo adicional de 30 (trinta) dias corridos, contados da data de realização desta Assembleia, com termo final em 20 de novembro de 2026, para que a You Inc realize, na Conta Centralizadora, o aporte dos recursos necessários à composição integral Valor Inicial do Fundo de Reserva, e consequentemente, enquadramento do Valor Mínimo do Fundo de Reserva ("Prazo Adicional para a Composição do Fundo de Reserva").

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, conforme definição prevista na Resolução CVM 94/2022 - Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no artigo 32 da Resolução CVM 60, ao artigo 115, § 1º, da Lei nº 6.404/76, sendo informado por todos os presentes que tal hipótese inexiste.

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

(i) 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, **aprovaram** a Dispensa Provisória das Condições Precedentes Liberadas.

(ii) 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, **aprovaram** a Sustação do Vencimento Antecipado Automático.

(iii) Em razão da aprovação do item (ii) acima, 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, **aprovaram** o Prazo Adicional para a Composição do Fundo de Reserva.

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, em razão das liberações de recursos sem cumprimento integral das condições precedentes, o que pode, eventualmente, comprometer a performance do empreendimento e, consequentemente, a geração de fluxos financeiros necessários ao adimplemento das obrigações do CRI, bem como, o Prazo Adicional para a Composição do Fundo de Reserva, diante do não recebimentos dos recursos até a presente data para compor o Fundo de Reserva.

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.

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, 21 de outubro 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 21 de outubro de 2026)

Mesa:

Assinado por: Mariana Cabrillano Guimaraes
E4C349F421954D6...

Mariana Cabrillano Guimaraes
Presidente

DocuSigned by: Andrey Atie
475C73FAE33045D...

Andrey Atie
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...

DocuSigned by: Andrey Atie
475C73FAE33045D...

VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA

Agente Fiduciário

Nome: Tânia Regina Tritapepe
Cargo: Procuradora

Nome: Andrey Atie
Cargo: Procurador