

OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

**ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 339ª e 340ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO (IF 21E0611276; 21E0611378)
DA OPEA SECURITIZADORA S.A.
REALIZADA EM 16 DE JULHO DE 2026**

1. DATA, HORA E LOCAL: no dia 16 de julho 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 339ª e 340ª Série da 1ª 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 Vortex 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: Jéssica Diniz Custódio; Secretário(a): Andrey Atie.

5. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

(i) A não declaração do vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 7.2, item (a) do Termo de Securitização, em razão da verificação do descumprimento das seguintes obrigações pecuniárias: (a) da não realização, pela Devedora, do pagamento da Amortização Programada referente aos meses de abril de 2026 a junho de 2026 (“Parcelas Inadimplentes”), conforme previsto no Anexo II da Escritura de Emissão e do Termo de Securitização, tendo em vista que foi realizado somente o pagamento da Remuneração; e (b) da não recomposição do Fundo de Reserva, conforme previsto na cláusula 4.10.9 da

Escritura de Emissão e cláusula 2.9.1.5 do Termo de Securitização (itens (a) e (b) em conjunto, “Obrigações Inadimplidas”);

(ii) Caso aprovado o item (i) da Ordem do Dia, aprovar a concessão de carência para o não pagamento, exclusivamente, das Parcelas Inadimplentes, com a retomada regular do fluxo de pagamentos a partir do mês de agosto de 2026 (inclusive), alterando-se, portanto, o cronograma de pagamentos constante do Anexo II da Escritura de Emissão e do Termo de Securitização, que passará a vigorar, caso aprovada a presente Ordem do Dia, conforme Anexo II à presente ata;

(iii) Caso aprovado o item (i) da Ordem do Dia, concessão de prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados a partir da realização desta assembleia, encerrando-se, portanto, em 15 de agosto de 2026, para a realização de aporte pela Devedora, na Conta Arrecadadora, de recursos necessários para recomposição do Fundo de Reserva, dispensando a incidência dos Encargos Moratórios;

(iv) Aprovação de consentimento prévio para a alienação de 100% das ações de emissão da REC FASHION MALL EMPREENDIMENTOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 20.656.193/0001-40 (“REC Fashion Mall”), nos termos da Cláusula 1.4, item “a”, do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações Em Garantia e Outras Avenças*” celebrado entre MAGUTA INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 40.587.760/0001-61, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária, entre outras partes, em 26 de outubro de 2022, conforme aditado de tempos em tempos (“AF Ações REC Fashion Mall”), para a GLORIA XI SPE PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 66.218.479/0001-45 (“Alienação de Ações”), ficando desde já estabelecido que após a Alienação de Ações, a garantia de alienação fiduciária das ações de emissão da REC Fashion Mall e todas as disposições estabelecidas na AF Ações REC Fashion Mall permanecerão válidas e eficazes. O consentimento prévio para a Alienação de Ações será válido até o dia 22 de julho de 2026 (“Prazo Máximo”), observado que, caso a transação não seja consumada até tal data, o presente consentimento ficará automaticamente revogado; e

(v) Caso aprovado o item (iv) da Ordem do Dia, a Devedora deverá proceder com o Resgate Antecipado obrigatório até 28 de agosto de 2026, mediante o envio da Notificação, enviada à Emissora com cópia para o Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, e sem incidência do Prêmio (“Resgate Antecipado Obrigatório”). Sendo certo que, caso não seja realizado o Resgate Antecipado Obrigatório será considerado Evento de Vencimento Antecipado Automático, nos termos da Cláusula 7.1 da Escritura de Emissão.

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 inexistia.

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

(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 a este item, aprovou(aram) a não declaração do vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 7.2, item (a) do Termo de Securitização, em razão da verificação do descumprimento das Obrigações Inadimplidas;

(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 a este item, aprovou(aram) a concessão de carência para o não pagamento, exclusivamente, das Parcelas Inadimplentes, com a retomada regular do fluxo de pagamentos a partir do mês de julho de 2026 (inclusive), aprovando-se, em consequência, a alteração do cronograma de pagamentos constante do Anexo II da Escritura de Emissão e do Termo de Securitização, que passará a vigorar conforme Anexo II à presente ata;

(iii) 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 de 30 (trinta) dias corridos, contados a partir da realização desta assembleia, encerrando-se em 15 de agosto de 2026, para a realização de aporte pela Devedora, na Conta Arrecadadora, dos recursos necessários à recomposição do Fundo de Reserva, com dispensa da incidência dos Encargos Moratórios durante o referido prazo;

(iv) 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) o consentimento prévio para a Alienação de Ações, observado que, caso a Alienação de Ações não seja consumada dentro do Prazo Máximo, o presente consentimento ficará automaticamente revogado; e

(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) que a Devedora deverá proceder com o Resgate Antecipado obrigatório até 28 de agosto de 2026, com a dispensa da Notificação e sem incidência do Prêmio ("Resgate Antecipado Obrigatório"). Sendo certo que, caso não seja realizado o Resgate

Antecipado Obrigatório será considerado Evento de Vencimento Antecipado Automático, nos termos da Cláusula 7.1 da Escritura de Emissão.

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 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 exposição ao risco de crédito da operação, em razão da carência de amortização ora aprovada, o que poderá, inclusive, impactar na expectativa de rentabilidade dos Titulares dos CRI.

8.2. 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.

8.3. 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.

8.4. 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 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, 16 de julho de 2026.

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 339ª e 340ª Série da 1ª Emissão (IF 21E0611276; 21E0611378) da Opea Securitizadora S.A., realizada em 16 de julho de 2026.)

Mesa:

Jéssica Diniz Custódio
Presidente

Adrey Atie
Secretário

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Jéssica Diniz Custódio

Nome: Gabriela Abate de Paula e Silva

Cargo: Procuradora

Cargo: Procuradora

VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA

Agente Fiduciário

Nome: Andrey Atie

Nome: Rafael Toni

Cargo: Procurador

Cargo: Procurador