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

SUMÁRIO DAS DELIBERAÇÕES DA ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 166ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO (IF 18J0796632) DA OPEA SECURITIZADORA S.A. REALIZADA EM 01 DE OUTUBRO DE 2026.

1. DATA, HORA E LOCAL: Em 01 de outubro de 2026, às 09h00m, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), coordenada pela **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, na qualidade de sucessora legal por incorporação de acervo cindido da True Securitizadora S.A., CNPJ nº 12.130.744/0001-00, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Emissora" ou "Securitizadora"), com a dispensa da videoconferência em razão da presença dos Titulares dos CRI representando 100% (cem por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 166ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora ("CRI") em circulação.

2. CONVOCAÇÃO: dispensada a convocação por edital em razão da presença do(s) titular(es) representando 100% (cem por cento) dos CRI, conforme Lista de Presença constante no Anexo I à presente ata ("Titular(es) dos CRI") 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 ("Investidores"), **(iv)** do **XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 28.757.546/0001-00, na qualidade de cedente dos créditos imobiliários ("Devedor"), tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

4. MESA: Presidente: Thatiane Azenha Machado e **Secretário**: Pedro Ivo Bruder.

5. 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, ressalvas ou abstenção, aprovou(aram), a ratificação de que o valor total de R$ 42.931.672,34 (quarenta e dois milhões, novecentos e trinta e um mil, seiscentos e setenta e dois reais e trinta e quatro centavos), objeto de amortização extraordinária e/ou programada dos CRI realizadas entre 25 de março de 2020 e 15 de setembro de 2026, foi destinado e utilizado prioritariamente

para amortização da CCI Cidade Jardim 2, com a consequente quitação integral da CCI Cidade Jardim 2, remanescendo o saldo devedor dos CRI vinculado à CCI Cidade Jardim 1, sendo certo que tal utilização prioritária não resultou ou resultará em evento de vencimento antecipado dos CRI;

(ii) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário, ressalvas ou abstenção, aprovou(aram) a Liberação da Cessão Fiduciária;

(iii) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário, ressalvas ou abstenção, aprovou(aram) a "Liberação Alienação Fiduciária Catarina");

(iv) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário, ressalvas ou abstenção, aprovou(aram):Em razão das aprovações das matérias contantes dos itens (i), (ii) e (iii) da Ordem do Dia, ratificar que **(a)** os Créditos Imobiliários Cidade Jardim decorrentes do saldo devedor do Preço de Aquisição Parcelado SCJ, correspondente a R$ 153.778.115,82 (cento e cinquenta e três milhões, setecentos e setenta e oito mil, cento e quinze reais e oitenta e dois centavos) em 30 de setembro de 2026 ("Saldo Devedor") e representado pela CCI Cidade Jardim 1, constitui a totalidade do lastro dos CRI da 166ª Série e aprovar que **(b)** o Saldo Devedor seja pago pelo Devedor na forma indicada no **Anexo II** a esta ata**,** de forma que o Anexo 3.2 (iii) do Compromisso de Venda e Compra de Fração Ideal do Shopping Cidade Jardim deverá ser substituído pelo disposto no **Anexo II**, sem qualquer impacto no fluxo de pagamentos previsto no Termo de Securitização. Fica certo e ratificado entre as partes que os Créditos Imobiliários Cidade Jardim, vinculados aos CRI da 166ª Série, passam a ter como garantia, exclusivamente, **(1)** a Alienação Fiduciária Cidade Jardim; e **(2)** a cessão fiduciária sobre a totalidade dos direitos creditórios de titularidade do Fundo decorrentes da exploração comercial do Shopping Cidade Jardim, observado o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária, conforme aditado; e

(v) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário, ressalvas ou abstenção, aprovou(aram) a "Segregação de Dívidas".

6. ENCERRAMENTO: nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos e lavrada a presente ata, que depois de lida e aprovada, foi assinada digitalmente por todos os presentes de forma eletrônica.

São Paulo, 01 de outubro de 2026.

******