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

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. ORDEM DO DIA: Em atenção à solicitação enviada pelo Devedor, examinar, discutir e deliberar sobre:

(i) 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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Cidade Jardim 1, sendo certo que tal utilização prioritária não resultou ou resultará em evento de vencimento antecipado dos CRI;

(ii) Caso aprovada a matéria constante do item (i) da Ordem do Dia, aprovar a liberação da garantia de cessão fiduciária que recai sobre os Direitos e Créditos do Catarina Fashion Outlet e dos Direitos e Créditos do Imóvel Bela Vista como garantia de pagamento dos Créditos Imobiliários Cidade Jardim, mediante a assinatura, pela Emissora, do respectivo termo de libração de garantia, a ser apresentado ao Devedor, em até 3 (três) dias úteis contados da data de realização desta Assembleia ("Liberação da Cessão Fiduciária");

(iii) Caso aprovada a matéria constante do item (i) da Ordem do Dia, aprovar a liberação da Alienação Fiduciária Catarina, mediante a assinatura, pela Emissora, do respectivo termo de liberação de garantia, a ser apresentado ao Devedor, em até 3 (três) dias úteis contados da data de realização desta Assembleia ("Liberação Alienação Fiduciária Catarina");

(iv) Caso aprovadas as 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) caso aprovados os itens anteriores, aprovar a adoção de todas as demais providências necessárias à segregação entre as dívidas objeto dos CRI da 166ª Série e CRI da 167ª Série, de forma que deixem de ser considerados como operação única, passando a serem tratados como duas operações autônomas e independentes entre si, sem qualquer compartilhamento de lastro e garantias ou qualquer outra vinculação (inclusive de vencimento cruzado (*cross default*)), incluindo, sem limitação, a alteração ou exclusão, conforme o caso, de todos os dispositivos dos Documentos da Securitização que contenham previsões neste sentido ("Segregação de Dívidas").

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.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Antes das deliberações, o Agente Fiduciário questionou a Emissora e os Titulares 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, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na deliberação Resolução da CVM nº 94, de 20 de maio de 2022 - Pronunciamento Técnico CPC 05, ao artigo 32 da Resolução CVM 60 e ao artigo 115, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado pela Emissora e pelos Titulares dos CRI que tais hipóteses inexistem.

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, 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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

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".

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 Securitização, 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 e/ou repactuações expressamente tratadas nesta ata de assembleia.

8.3. O Agente Fiduciário e a Emissora informam que o(s) Titular(es) dos CRI são integralmente responsáveis pela validade e efeitos dos atos realizados e das decisões tomadas por eles no âmbito desta assembleia, razão pela qual reitera que não são responsáveis por quaisquer despesas, custos ou danos que venham eventualmente incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia, desde que em estrita observação às decisões tomadas pela comunhão do(s) Titular(es) dos CRI. Assim, reforçam que o(s) Titular(es) dos CRI são responsáveis integralmente por quaisquer despesas, custos ou danos que o Agente Fiduciário e/ou a Emissora, sem culpa ou dolo, venham a incorrer em razão desse processo decisório. O Agente Fiduciário e a Emissora permanecem responsáveis pelo cumprimento de todas as obrigações atribuídas a eles nos Documentos da Securitização e na legislação aplicável.

8.4. O Agente Fiduciário informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente Assembleia podem ensejar riscos mensuráveis e não mensuráveis aos CRI, incluindo, mas não se limitando, ao eventual aumento na exposição dos investidores ao risco de crédito dos CRI em razão (i) da ratificação da destinação dos valores oriundos da amortização extraordinária e/ou programada dos CRI, utilizados prioritariamente para a amortização da CCI Cidade Jardim 2, nos termos do item "(i)" da Ordem do Dia; (ii) da Liberação da Cessão Fiduciária e da Alienação Fiduciária; e (iii) da Segregação de Dívidas, sendo certo que não é possível mensurar, nesta data, os impactos da referida segregação sobre os CRI. Por fim, consigna, ainda, que não é responsável por verificar se o gestor ou procurador dos Titulares dos CRI, ao tomar a decisão no âmbito desta Assembleia, age de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento ou contrato de gestão, conforme aplicável.

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

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 Securitização.

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 por todos os presentes de forma eletrônica.

São Paulo, 01 de outubro de 2026.

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco. Segue página de assinaturas.)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 166ª Série da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., realizada em 01 de outubro de 2026)

Mesa:

_____	_____
Thatiane Azenha Machado	Pedro Ivo Bruder
Presidente	*Secretário*

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Thatiane Azenha Machado	Nome: Jéssica Diniz Custódio
Cargo: Procuradora	Cargo: Procuradora

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Tânia Regina Tritapepe	Nome: Guilherme Vieira Tavares
Cargo: Procuradora	Cargo: Procuradora



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate