OPEA SECURITIZADORA S.A.
CNPJ nº 02.773.542/0001-22
na qualidade de sucessora legal por incorporação de acervo cindido da
***True Securitizadora S.A.**, CNPJ nº 12.130.744/0001-00*

SUMÁRIO DAS DELIBERAÇÕES DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 163ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO (IF 19H0221304) DA OPEA SECURITIZADORA S.A.

REALIZADA EM 18 DE SETEMBRO DE 2026

1. DATA, HORA E LOCAL: Em dia 18 de setembro 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 Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, na qualidade de sucessora legal por incorporação de acervo cindido da True Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ nº 12.130.744/0001-00, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Anexo Torre C – Parte, CEP 05.433-001 ("Emissora" ou "Securitizadora"), com a dispensa de videoconferência em razão da presença dos Titulares 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 dos titulares representando 100% (cem por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em circulação da 163ª série da 1ª emissão da Emissora, conforme Lista de Presença constante no Anexo I à presente ata ("Titulares dos CRI" e "CRI", respectivamente) nos termos do parágrafo único do artigo 28 e do parágrafo 2º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e nos termos da Cláusula 12.14 do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 163ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. (Na Qualidade de Sucessora Legal por Incorporação de Acervo Cindido da True Securitizadora S.A.)*" ("Termo de Securitização").

3. PRESENÇA: Os representantes **(i)** da Emissora; **(ii)** da Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário"); **(iii)** dos Titulares dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação e **(iv)** da SPE JFL V House Empreendimento Imobiliário S.A. (nova razão social de JFL V House Investimentos Imobiliários S.A.), inscrita no CNPJ sob o nº 28.131.713/0001-03 ("Devedora").

4. MESA: Presidente: Jéssica Diniz Custódio; Secretário(a): Caroline Siqueira Queiroz.

5. **DELIBERAÇÕES:** Após exame da matéria objeto da Ordem do Dia, os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário, abstenção ou ressalva, deliberaram por:

(i) Aprovar a alteração da definição de "Alienação Permitida", prevista na Cláusula 5.19.2 da Escritura de Emissão de Debêntures e na Cláusula 5.1.1 do Novo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel – Fração Ideal, de forma a especificar que o preço de venda mínimo de R$ 17.000,00 (dezessete mil reais) por metro quadrado aplicável às Alienações Permitidas das Unidades Autônomas objeto da Nova Alienação Fiduciária de Imóvel – Fração Ideal deve ser calculado com base na área privativa das respectivas Unidades Autônomas, ou seja, sem considerar a área de uso comum a elas correspondente e/ou a área total resultante da soma da área privativa e da área de uso comum das respectivas Unidades Autônomas, sendo certo que:

(A) A Escritura de Emissão de Debêntures deverá ser aditada para que seja alterada a Cláusula 5.19.2, de modo que passe a vigorar com a nova redação abaixo:

*"**5.19.2** Para fins do disposto nesta Escritura de Emissão, "**Alienação Permitida**" significa a alienação, pela Emissora, da fração ideal de sua propriedade de qualquer das Unidades Autônomas, equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) das referidas Unidades Autônomas, alienada fiduciariamente nos termos da Nova Alienação Fiduciária de Imóvel – Fração Ideal, sendo certo que, no âmbito das Alienações Permitidas: **(a)** o preço de venda das Unidades Autônomas deverá observar o valor mínimo de R$ 17.000,00 (dezessete mil reais) por metro quadrado de área privativa da respectiva Unidade Autônoma, ou seja, sem considerar a área de uso comum a ela correspondente e/ou a área total resultante da soma da área privativa e da área de uso comum da respectiva Unidade Autônoma, bem como **(b)** a Emissora deverá observar as demais disposições desta Cláusula 5.19 e suas subcláusulas e o disposto nos subitens (xxvi) e (xxvii) da Cláusula 9.1 abaixo."*

(B) O Novo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel – Fração Ideal deverá ser aditado para que seja alterada a Cláusula 5.1.1, de modo que passe a vigorar com a nova redação abaixo:

*"**5.1.1** Para fins do disposto neste Contrato, "**Alienação Permitida**" significa a alienação, pela Alienante, da fração ideal de sua propriedade de qualquer das Unidades Autônomas, equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) das referidas Unidades Autônomas, alienada fiduciariamente nos termos deste Contrato, sendo certo que, no âmbito das Alienações Permitidas: **(a)** o preço de venda das Unidades Autônomas deverá observar o valor mínimo de R$ 17.000,00 (dezessete mil reais) por metro quadrado de área privativa da respectiva Unidade Autônoma, ou seja,*

*sem considerar a área de uso comum a ela correspondente e/ou a área total resultante da soma da área privativa e da área de uso comum da respectiva Unidade Autônoma, e **(b)** a Alienante deverá observar as demais disposições aplicáveis da Escritura de Emissão, notadamente aquelas previstas na Cláusula 5.19 e suas subcláusulas e o disposto nos subitens (xxvi) e (xxvii) da Cláusula 9.1 da Escritura de Emissão."*

(ii) Aprovar a Ratificação Venda, Amex e Liberação, mantendo-se a Nova Alienação Fiduciária de Imóvel – Fração Ideal sobre as demais unidades conforme Anexo I do Novo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis – Fração Ideal;

(iii) Aprovar a não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, conforme cláusula 8.1.1, item (xix) da Escritura de Emissão de Debêntures, e, por consequência, a não realização do Resgate Antecipado Total dos CRI, conforme cláusula 6.4 do Termo de Securitização, em razão da comprovação intempestiva do cumprimento da obrigação prevista na cláusula 7.2 do Novo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis – Fração Ideal, referente à renovação do Seguro Patrimonial para os Imóveis objeto da Nova Alienação Fiduciária de Imóveis – Fração Ideal, conforme descrito no **Anexo II** desta ata;

(iv) Aprovar a não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, conforme cláusula 8.1.1, item (xix) da Escritura de Emissão de Debêntures, e, por consequência, da não realização do Resgate Antecipado Total dos CRI, conforme cláusula 6.4 do Termo de Securitização, em razão do não cumprimento da obrigação prevista no item (iv) da cláusula 7.2 do Novo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis – Fração Ideal, referente à apresentação, ao Agente Fiduciário, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da respectiva solicitação, dos comprovantes de pagamento do prêmio devido em relação ao Seguro Patrimonial no mês de agosto de 2026, conforme descrito no **Anexo II** desta ata;

(v) Tendo em vista a aprovação do item (iv) acima, aprovar a concessão de prazo adicional de até 60 (sessenta) dias corridos, contados da data de realização desta assembleia, para que a Devedora encaminhe ao Agente Fiduciário o comprovante de pagamento do prêmio devido em relação ao Seguro Patrimonial, conforme relacionado no **Anexo II** desta ata;

(vi) Aprovar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado e os respectivos relatórios do Auditor Independente, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de março de 2022 e de 2025, apresentadas pela Emissora e disponibilizadas em seu website, as quais foram emitidas sem ressalvas; e

(vii) Aprovar a Remuneração Adicional Agente Fiduciário, sendo certo que:

(A) O Termo de Securitização deverá ser aditado para que seja incluída a Cláusula 10.5.1, com a seguinte redação:

*"**10.5.1** Em caso de necessidade de realização de Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, ou celebração de aditamentos ou*

instrumentos legais relacionados à emissão, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R$ 600,00 (seiscentos reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário, à Emissora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (a) análise de edital; (b) participação em calls ou reuniões; (c) conferência de quórum de forma prévia a assembleia; (d) conferência de procuração de forma prévia a assembleia e (d) aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, "relatório de horas" é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo."

(B) A Escritura de Emissão de Debêntures deverá ser aditada para que seja incluída a Cláusula 10.3.1.3, com a seguinte redação:

*"**10.3.1.3** Em caso de necessidade de realização de Assembleia Geral de Debenturistas, ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à emissão, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R$ 600,00 (seiscentos reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário, à Emissora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Geral de Debenturistas, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (a) análise de edital; (b) participação em calls ou reuniões; (c) conferência de quórum de forma prévia a assembleia; (d) conferência de procuração de forma prévia a assembleia e (d) aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, "relatório de horas" é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo."*

Em razão das deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI na presente assembleia, ficam a Emissora e o Agente Fiduciário autorizados a realizar todos os atos e celebrar os documentos necessários e ora informados para a implementação e/ou aperfeiçoamento das deliberações desta assembleia, podendo, inclusive, realizar quaisquer outros ajustes nos Documentos da Operação que se façam necessários para adequação de termos definidos dos documentos às deliberações tomada acima,

incluindo, mas não se limitando, a celebração do 4º aditamento ao Termo de Securitização, do 6º aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e do 5º aditamento ao Novo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis – Fração Ideal, no prazo de 10 (dez) dias a contar da presente data, bem como a celebração da Escritura Unid. 2203, nos termos e condições previstos no CVC Unid. 2203.

Registra-se, ainda, que, considerando a aprovação do item (i) acima, a Cláusula 5 do Novo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel – Fração Ideal, que disciplina o procedimento de liberação de garantia referente às Frações Ideais das Unidades Autônomas no contexto das Alienações Permitidas permanece plenamente válida e em vigor e deverá ser observada pelo Agente Fiduciário sempre que atendidos os critérios nela estabelecidos, incluindo o novo preço de venda mínimo das Unidades Autônomas ora aprovado, e independentemente de qualquer deliberação adicional da Debenturista, sendo tal regramento aplicável inclusive às alienações de Unidades Autônomas já ocorridas anteriormente a esta data, cuja garantia ainda não tenha sido liberada pelo Agente Fiduciário e que cumpra com todos os critérios previstos na referida Cláusula 5, considerando o novo preço de venda mínimo ora aprovado.

A Devedora comparece à presente assembleia e, neste ato, assume expressa e formalmente perante a Emissora e os Titulares dos CRI a obrigação de realizar todos os atos e celebrar todos e quaisquer documentos necessários para a implementação das deliberações desta assembleia.

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

São Paulo, 18 de setembro de 2026.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

****