Docusign Envelope ID: [redacted]

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

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 344ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO (IF 21D0733768) DA OPEA SECURITIZADORA S.A.

REALIZADA EM 30 DE SETEMBRO DE 2026

1. DATA, HORA E LOCAL: no dia 30 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 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 344ª 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 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; e **(iv)** da devedora SPE JFL JML747 Empreendimento Imobiliário S.A. ("Devedora"), tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

4. MESA: Presidente: Thiago Storoli Lucas; Secretário(a): Pedro Ivo Bruder.

5. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

(i) A alienação, pela JFL Rebouças (conforme definido na Escritura de Emissão), da totalidade das Lajes Comerciais Rebouças objeto da Alienação Fiduciária Lajes Comerciais Rebouças, conforme descritas no Anexo II à presente ata, a um fundo de investimento imobiliário ("FII Adquirente"), valendo esta aprovação como a autorização expressa de que trata a Cláusula 9.1, inciso (v), do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Lajes Comerciais Rebouças;

(ii) Liberação e desconstituição integral (a) da Alienação Fiduciária Lajes Comerciais Rebouças, mediante a celebração, pela Emissora, do Termo de Liberação substancialmente na forma do Anexo III do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Lajes Comerciais Rebouças; e (b) da Cessão Fiduciária Rebouças (conforme definido na Escritura de Emissão), com o encerramento ou a liberação da respectiva conta vinculada; em ambos os casos condicionadas ao efetivo recebimento, na Conta do Patrimônio Separado, dos recursos da Amortização Extraordinária Obrigatória prevista no item (iii) abaixo, podendo os termos de liberação ser entregues na data de lavratura da escritura definitiva, mediante pagamento do preço, no montante necessário, diretamente na Conta do Patrimônio Separado, ou em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento dos recursos, ficando dispensada a notificação prévia de 30 (trinta) dias e alterado o prazo de 10 (dez) Dias Úteis previstos no item (iii) (b) da AEI 23.03.2026;

(iii) A realização, pela Devedora, de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures, nos termos da Cláusula 5.18 da Escritura de Emissão, no valor de R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), com a dispensa (I) do prêmio previsto na Cláusula 5.18.6; e (II) do prazo de 90 (noventa) dias da Comunicação de Amortização Extraordinária previsto na Cláusula 5.18.3, desde que a Devedora comunique a Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da transferência dos recursos à Conta do Patrimônio Separado, admitido, nos termos da Cláusula 5.18.5, que a comunicação seja condicionada à lavratura da escritura definitiva de que trata o item (i).

(iv) A amortização será realizada na data da lavratura da escritura definitiva ou em até 30 (trinta) dias contados da data desta assembleia, o que ocorrer primeiro, salvo prorrogação deliberada pelos Titulares dos CRI, podendo ser utilizados os recursos da alienação de que trata o item (i), observado que o não pagamento no prazo implicará a ineficácia dos itens (i) e (ii), permanecendo em vigor os prazos e condições do item (ii) da AEI 23.03.202, sem que tal amortização não prejudique as Amortizações Extraordinárias Facultativas mensais aprovadas na AEI 23.03.2026, conforme ajustadas pela AEI 22.09.2026;

(v) uma vez realizada a amortização do item (iii), conceder anuência prévia para que a liberação das garantias de que trata o item (ii) não configure descumprimento do Índice LTV, de modo que afasta o Evento de Vencimento Antecipado, inclusive os previstos nos incisos *(xxvi)* e *(xxvii)* da Cláusula 8.1.2 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.

Docusign Envelope ID: [redacted]

Antes das deliberações, o Agente Fiduciário questionou a Emissora e 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, bem como entre partes relacionadas, 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, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado por todos os presentes 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 ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) os itens **(i), (ii), (iii), (iv) e (v) da Ordem do Dia.**

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 informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente Assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis aos CRI, incluindo, mas não se limitando, ao risco de crédito em virtude da liberação das garantias da operação.

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,

Docusign Envelope ID: [redacted]

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. 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 Operação e na legislação aplicável.

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, 30 de setembro de 2026.

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 344ª Série da 1ª Emissão (IF 21D0733768) da Opea Securitizadora S.A., realizada em 30 de setembro de 2026.)

Mesa:

Assinado por: THIAGO STOROLI LUCAS 85DE87779E8A427...

Thiago Storoli Lucas
Presidente

DocuSigned by: Pedro Ivo Bruder B19C4E7936F44DF...

Pedro Ivo Bruder
Secretário

Assinado por: THIAGO STOROLI LUCAS 85DE87779E8A427...

Assinado por: Mariana Cabrillano E4C349F421954D6...

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Thiago Storoli Lucas
Cargo: Procurador

Nome: Mariana Cabrillano Guimarães
Cargo: Procuradora

DocuSigned by: Andrey Atie 475C73FAE33045D...

Assinado por: Tânia Regina Tritapepe 52D82208001B4B0...

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Andrey Atie Abdallah Hallak Gabriel
Cargo: Procurador

Nome: Tânia Regina Tritapepe
Cargo: Procuradora

[redacted]