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

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 88ª EMISSÃO (IF 22C0508211) DA OPEA SECURITIZADORA S.A. REALIZADA EM 04 DE NOVEMBRO DE 2026

1. DATA, HORA E LOCAL: no dia 04 de novembro de 2026, às 16h, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60" e "Assembleia", respectivamente), coordenada pela **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Emissora").

2. CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação em razão da presença de titulares de 100% (cem por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") em Circulação (conforme definidos no Termo de Securitização) da Série Única da 88ª Emissão da Emissora, conforme lista de presença constante no **Anexo I** da presente ata ("Titulares dos CRI"), nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

3. PRESENÇA: Presentes os representantes: **(i)** da Emissora; **(ii)** da Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário"); **(iii)** dos Titulares dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação; **(iv)** da JFL Holding S.A., inscrita no CNPJ nº 31.093.563/0001-03 ("Devedora"); **(v)** do Sr. Jorge Felipe Lemann, inscrito no CPF nº 011.176.347-95 ("Fiador PF"); e **(vi)** SPE JFL AVNU EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 35.946.965/0001-56 ("Fiadora PJ" e, em conjunto com o Fiador PF, os "Fiadores"), tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

4. COMPOSIÇÃO DA MESA: (i) Presidente: Sr. Thiago Storolli Lucas; **(ii)** Secretário: Sr. Pedro Ivo Bruder.

5. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

(i) A concessão de anuência prévia, de forma a autorizar a realização do Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido na Escritura de Emissão, conforme definida no Termo de Securitização) da totalidade das Debêntures em 09 de novembro de 2026 com a dispensa da observância do prazo mínimo de antecedência de 90 (noventa) dias para envio da notificação prevista na Cláusula 5.17.2 da Escritura de Emissão, para que a Emissora realize o Resgate Antecipado (conforme definido no Termo de Securitização) da totalidade dos CRI, nos termos da Cláusula 6.1, item (ii), do Termo de Securitização, em 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento dos valores na conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), sendo certo que permanecem inalteradas todas as demais condições previstas nos Documentos da Securitização (conforme definido no

Termo de Securitização) quanto ao Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures e ao Resgate Antecipado dos CRI, exceto pelos itens expressamente indicados abaixo:

(a) **Valor do Resgate**: será o valor total correspondente ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão) e, consequentemente, ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), acrescido da Remuneração (conforme definida na Escritura de Emissão), calculada *pro rata temporis*, desde a última Data de Pagamento da Remuneração (conforme definida na Escritura de Emissão) até a realização do efetivo resgate, e dos Encargos Moratórios (conforme definidos na Escritura de Emissão), se aplicáveis, renunciando os Titulares dos CRI, desde já e expressamente, ao prêmio previsto na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização, de modo que o Resgate Antecipado será realizado **sem pagamento de prêmio**, sendo certo que eventuais despesas em aberto deverão ser pagas nos termos do item (iii) abaixo ("Valor do Resgate");

(b) **Data de Resgate das Debêntures e dos CRI**: o resgate das Debêntures deverá ocorrer em 09 de novembro de 2026 ("Data de Resgate das Debêntures"), ficando dispensado o cumprimento do prazo de antecedência mínima de 90 (noventa) dias originalmente previsto na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização. Após o resgate das Debêntures, a Emissora deverá resgatar os CRI em 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento dos valores na conta do Patrimônio Separado ("Prazo de Resgate dos CRI");

(c) **Comunicação de Resgate à B3**: com pelo menos 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data de sua efetivação, a Emissora deverá enviar comunicado, por e-mail, à **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3** ("B3"), com cópia à Devedora e ao Agente Fiduciário, informando a Data de Resgate das Debêntures;

(d) **Comunicação aos Titulares dos CRI**: fica, desde já, dispensada a exigência de Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo (conforme definida na Escritura de Emissão) das Debêntures, bem como da comunicação aos Titulares dos CRI prevista na Cláusula 6.5 do Termo de Securitização. Caso o Resgate Antecipado dos CRI não seja realizado no Prazo de Resgate dos CRI, a dispensa ora tratada perderá automaticamente a validade;

(e) **Termos de Quitação**: a Emissora obriga-se a emitir e a entregar à Devedora, aos Fiadores e às demais outorgantes das garantias, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados **(1)** da confirmação do recebimento integral do Valor do Resgate e da quitação das despesas previstas no item (iii) abaixo; **(2)** da quitação das obrigações garantidas pelas Garantias Compartilhadas (conforme definidas abaixo); e/ou **(3)** da aprovação no âmbito de assembleia especial de titulares dos CRI Compartilhados (conforme definidos abaixo) a respeito da liberação de quaisquer das Garantias Compartilhadas, conforme aplicável, os respectivos termos de quitação das obrigações decorrentes das Debêntures, da CCI (conforme definida no Termo de Securitização) e dos CRI, o relatório de encerramento do CRI, a ser

enviado pelo Agente Fiduciário, bem como os termos de liberação correspondentes às garantias reais que atualmente garantem as Obrigações Garantidas (conforme definidas na Escritura de Emissão), quais sejam:

(1) **Alienação Fiduciária de Ações – SPE AVNU**: a alienação fiduciária sobre as ações de emissão da **SPE JFL AVNU EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.** (nova denominação da JFL Nações Unidas Empreendimento Imobiliário S.A.), de titularidade da Devedora, nos termos do aditamento ao "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças*" celebrado em 25 de maio de 2020, conforme aditado, outorgada em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definidas na Escritura de Emissão) nos termos da Cláusula 6.2 da Escritura de Emissão, cujo compartilhamento foi aprovado nas assembleias especiais de titulares dos CRI das 293ª e 294ª séries da 1ª emissão da Emissora realizadas em 14 de setembro de 2022 e, posteriormente, na ata da Assembleia Especial de Titulares de CRI realizada em 10 de dezembro de 2024 ("Ata de Compartilhamento");

(2) **Alienação Fiduciária de Ações – SPEs II JFL 125 e JML**: a alienação fiduciária sobre as ações de emissão da **SPE II JFL 125 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.** e da **SPE II JFL JML 747 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, de titularidade da Devedora, nos termos do aditamento ao "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças*" celebrado em 31 de outubro de 2023, conforme aditado, cuja outorga em garantia das Obrigações Garantidas foi aprovada na Ata de Compartilhamento;

(3) **Alienação Fiduciária de Quotas Mena**: a alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas de emissão da **SPE MENA BARRETO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, de titularidade da **JFL NOVA 01 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em decorrência da Ata de Compartilhamento;

(4) **Alienação Fiduciária de Imóvel – JML 747 II**: a alienação fiduciária das unidades autônomas do imóvel situado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua José Maria Lisboa, nº 757, objeto das matrículas indicadas no respectivo contrato, outorgada pela **SPE II JFL JML 747 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em decorrência da Ata de Compartilhamento;

(5) **Alienação Fiduciária de Imóvel – JFL 125 II**: a alienação fiduciária das unidades autônomas do imóvel situado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 3.084, objeto das matrículas indicadas no respectivo contrato, outorgada pela **SPE II JFL 125 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária*

de Imóvel em Garantia e Outras Avenças", celebrado em decorrência da Ata de Compartilhamento;

(6) **Alienação Fiduciária de Imóvel – Terreno Mena Barreto**: a alienação fiduciária sobre o terreno situado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida São Gabriel, nº 102, objeto das matrículas indicadas no respectivo contrato, outorgada pela **SPE MENA BARRETO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em decorrência da Ata de Compartilhamento;

(7) **Cessão Fiduciária Sobejo AVNU**: a cessão fiduciária sobre os direitos creditórios de eventual sobejo decorrente da excussão da alienação fiduciária do imóvel de titularidade da **SPE JFL AVNU EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*" celebrado em 16 de março de 2022, conforme aditado, inclusive em decorrência da Ata de Compartilhamento.

As garantias indicadas nos itens (1) a (7) acima são compartilhadas, de forma *pari passu* e não subordinada, nos termos dos itens 6.7 e 6.8 da Ata de Compartilhamento, entre: **(I)** esta 4ª (quarta) emissão privada de debêntures da Devedora, lastro dos CRI da 88ª (octogésima oitava) emissão, em série única, da Emissora; **(II)** a 1ª (primeira) emissão de debêntures da SPE JFL AVNU Empreendimento Imobiliário S.A., lastro dos CRI das 293ª e 294ª séries da 1ª (primeira) emissão da Emissora; **(III)** a 2ª (segunda) emissão privada de debêntures da Devedora, lastro dos CRI das 254ª a 259ª séries da 1ª (primeira) emissão da Emissora; e **(IV)** a 6ª (sexta) emissão privada de debêntures da Devedora, lastro dos CRI da 1ª e da 2ª séries da 214ª (ducentésima décima quarta) emissão da Emissora (em conjunto, "CRI Compartilhados" e "Garantias Compartilhadas", respectivamente), razão pela qual permanecerão íntegras, válidas e eficazes em garantia das Obrigações Garantidas das emissões remanescentes, procedendo-se apenas à saída desta Emissão do compartilhamento e ao recálculo das respectivas proporções *pari passu*.

(ii) Aprovar que a Devedora arcará com as despesas previstas na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização para o Resgate Antecipado dos CRI, sendo certo ainda que eventuais despesas em aberto deverão ser quitadas pela Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação, podendo tais despesas ser arcadas pelo Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Securitização), caso ainda haja saldo;

(iii) Condicionada à aprovação do item **(i)** acima e mediante o pagamento integral do Valor do Resgate e das eventuais despesas em aberto que serão pagas pela Devedora, a liberação da fiança prestada pelos Fiadores no âmbito da Escritura de Emissão exclusivamente quanto às Obrigações Garantidas decorrentes das Debêntures e dos CRI, sendo certo que os Fiadores, presentes a esta Assembleia e signatários da presente ata,

anuem expressamente com eventual realização de Resgate Antecipado Facultativo pela Devedora e com as demais matérias ora deliberadas;

(iv) Ratificar todos os atos já praticados pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela Devedora e pelos Fiadores para a implementação das matérias ora deliberadas, incluindo o Resgate Antecipado, o pagamento do Valor do Resgate e das despesas, a liberação das garantias desta emissão, a saída desta emissão do compartilhamento das Garantias Compartilhadas e o recálculo das respectivas proporções pari passu, e a celebração dos respectivos instrumentos, os quais são integralmente confirmados e ratificados pelos Titulares dos CRI.

6. INSTALAÇÃO: o Agente Fiduciário e a Emissora verificaram os poderes dos representantes do(s) Titular(es) dos CRI e constataram 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 inexiste.

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, aprovaram a concessão de anuência prévia, de forma a autorizar o Resgate Antecipado Facultativo da totalidade das Debêntures em 09 de novembro de 2026 com a dispensa da observância do prazo mínimo de antecedência de 90 (noventa) dias para envio da notificação prevista na Cláusula 5.17.2 da Escritura de Emissão, para que a Emissora realize o Resgate Antecipado da totalidade dos CRI, nos termos da Cláusula 6.1, item (ii), do Termo de Securitização, em 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento dos valores na conta do Patrimônio Separado, sendo certo que permanecem inalteradas todas as demais condições previstas nos Documentos da Securitização quanto ao Resgate Antecipado Facultativo, exceto pelos itens (a) a (e) do item (i) da Ordem do Dia, os quais são integralmente aprovados, incluindo a emissão dos termos de quitação e de liberação neles previstos e a saída desta emissão do compartilhamento das Garantias Compartilhadas;

(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, aprovaram que a Devedora arcará com as despesas previstas na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização para o Resgate Antecipado dos CRI, sendo certo que eventuais despesas em aberto deverão ser quitadas pela Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação, podendo tais despesas ser arcadas pelo Fundo de Despesas, caso ainda haja saldo;

(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, considerando a aprovação dos itens (i) e (ii) acima e mediante o pagamento integral do Valor do Resgate e das eventuais despesas em aberto que serão pagas pela Devedora, aprovaram a liberação da fiança prestada pelos Fiadores no âmbito da Escritura de Emissão exclusivamente quanto às Obrigações Garantidas decorrentes das Debêntures e dos CRI, sendo certo que os Fiadores, presentes a esta Assembleia e signatários da presente ata, anuíram expressamente com a eventual realização de Resgate Antecipado Facultativo pela Devedora e com as demais matérias ora deliberadas;

(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, aprovaram a ratificação de todos os atos já praticados pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela Devedora e pelos Fiadores para a implementação das matérias ora deliberadas, incluindo o Resgate Antecipado, o pagamento do Valor do Resgate e das despesas, a liberação das garantias desta emissão, a saída desta emissão do compartilhamento das Garantias Compartilhadas e o recálculo das respectivas proporções pari passu, e a celebração dos respectivos instrumentos, os quais são integralmente confirmados e ratificados pelos Titulares dos CRI.

Em razão das deliberações tomadas pelo(s) Titular(es) dos CRI na presente Assembleia, ficam a Emissora e o Agente Fiduciário autorizados a realizar todos os atos e a celebrar todos e quaisquer documentos necessários para a implementação das deliberações desta Assembleia.

8. DISPOSIÇÕES GERAIS:

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 expressamente tratadas nesta ata de Assembleia.

8.3. 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 indenes e a salvo de quaisquer despesas, custos ou danos que estes venham eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta Assembleia.

8.4. 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.

8.5. Os termos ora utilizados iniciados em letras maiúsculas que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído nos Documentos da Operação.

8.6. A Emissora informa que a presente Assembleia atende a todos os requisitos e orientações de procedimentos necessários à sua realização, conforme previsto na Resolução CVM 60.

8.7. 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.

8.8. Por fim, os presentes autorizam a divulgação no website da Emissora e o encaminhamento à CVM da presente ata em forma sumária, 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/SP, 04 de novembro de 2026.

(Restante da página intencionalmente deixado em branco. Segue página de assinaturas.)

(PÁGINA DE ASSINATURAS DA ATA DE ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 88ª (OCTOGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A., REALIZADA EM 04 DE NOVEMBRO DE 2026)

Mesa:

THIAGO STOROLLI LUCAS
Presidente

PEDRO IVO BRUDER
Secretário

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Emissora

Nome: Thiago Storolli Lucas
Cargo: Procurador

Nome: Mariana Cabrillano Guimarães
Cargo: Procuradora

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Agente Fiduciário

Nome: Thiago Arruda de Souza
Cargo: Procurador

[redacted]

[redacted]