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

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 510ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA (IF 25K0169946), DA OPEA SECURITIZADORA S.A. REALIZADA EM 28 DE OUTUBRO DE 2026

1. DATA, HORA E LOCAL: no 28 de outubro de 2026 às 11:00 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" ou "Securitizadora"), 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 510ª Emissão, em Série Única, da Emissora ("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 n.º 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)** SÃO BENEDITO S.A., inscrita no CNPJ 37.517.596/0001-01, na qualidade de Devedora ("Devedora") tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata;

4. MESA: Presidente: Thatiane Azenha Machado; Secretário: Guilherme Vieira Tavares

5. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

(i) A concessão de anuência prévia para que a São Benedito S.A., sociedade com sede na Rua da Cereja, n.º 522, 2º andar, Sala 01, Bosque da Saúde, CEP 78.050-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 37.517.596/0001-01 ("Devedora"), diretamente ou por meio de suas controladas, possa constituir garantias mediante alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de participações societárias e cessão fiduciária de direitos creditórios, sobre os bens e direitos indicados no Anexo II à presente ata, no âmbito de nova operação de securitização imobiliária, mediante emissão de notas comerciais escriturais destinadas a lastrear nova emissão de certificados de recebíveis imobiliários, no valor de R$

200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sendo certo que a constituição das referidas garantias, ônus ou gravames não será considerada, para quaisquer fins, descumprimento do item "(v)" da Cláusula 6.2. do *Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, Série Única, para Colocação Privada, da São Benedito S.A.* ("Termo de Emissão"), nem ensejará a ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado nos termos da referida Cláusula 6.2; e

(ii) A concessão de anuência prévia para que a SB Construção e Incorporação 02 Ltda., cujas quotas são objeto de alienação fiduciária em garantia das obrigações assumidas no âmbito da presente Operação de Securitização, possa constituir alienação fiduciária sobre as unidades imobiliárias de sua titularidade integrantes do empreendimento Central Parque, conforme matrículas identificadas no Anexo II à presente ata, em garantia das obrigações decorrentes da nova operação de securitização imobiliária mencionada no item (i) acima, afastando-se, exclusivamente para essa finalidade, eventuais restrições contratuais à constituição das referidas garantias, observadas as disposições aplicáveis do respectivo instrumento de Alienação Fiduciária de Quotas.

6. INSTALAÇÃO: Antes das deliberações, o Agente Fiduciário questionou a Emissora e o(s) Titular(es) dos CR[I/A] 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 60/2021, 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) a concessão de anuência prévia para que a São Benedito S.A., sociedade com sede na Rua da Cereja, n.º 522, 2º andar, Sala 01, Bosque da Saúde, CEP 78.050-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 37.517.596/0001-01 ("Devedora"), diretamente ou por meio de suas controladas, possa constituir garantias mediante alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de participações societárias e cessão fiduciária de direitos creditórios, sobre os bens e direitos indicados no Anexo II à presente ata, no âmbito de nova operação de securitização imobiliária, mediante emissão de notas comerciais escriturais destinadas a lastrear nova emissão de certificados de recebíveis imobiliários, no valor de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sendo certo que a constituição das referidas garantias, ônus ou gravames não será considerada, para quaisquer fins, descumprimento do item "(v)" da Cláusula 6.2. do *Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, Série Única, para*

Colocação Privada, da São Benedito S.A. ("Termo de Emissão"), nem ensejará a ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado nos termos da referida Cláusula 6.2; e

(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, aprovou(aram) a concessão de anuência prévia para que a SB Construção e Incorporação 02 Ltda., cujas quotas são objeto de alienação fiduciária em garantia das obrigações assumidas no âmbito da presente Operação de Securitização, possa constituir alienação fiduciária sobre as unidades imobiliárias de sua titularidade integrantes do empreendimento Central Parque, conforme matrículas identificadas no Anexo II à presente ata, em garantia das obrigações decorrentes da nova operação de securitização imobiliária mencionada no item (i) acima, afastando-se, exclusivamente para essa finalidade, eventuais restrições contratuais à constituição das referidas garantias, observadas as disposições aplicáveis do respectivo instrumento de Alienação Fiduciária de Quotas.

Em razão das deliberações tomadas pelo(s) Titular(es) dos CRI na presente assembleia, ficam a Emissora e o 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 informa ao(s) Titular(es) dos CRI que as deliberações desta assembleia podem apresentar riscos mensuráveis e não mensuráveis aos CRI.

8.2. 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.

8.3. Adicionalmente, os representantes dos Titulares 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 pelos Titulares 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.

8.4. As deliberações desta assembleia ocorrem por mera liberalidade do(s) Titular(es) dos CRI, não importando em novação ou 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.

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, parágrafo 2º, da Medida Provisória n.º 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 publicação 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, SP, 28 de outubro de 2026.

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

[redacted]

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 510ª Emissão, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A., realizada em 28 de outubro de 2026.)

Mesa:

Assinado por:
THATIANE AZENHA MACHADO
6255C1CE499E4A8...

Thatiane Azenha Machado
Presidente

Assinado por:
Guilherme Vieira Tavares
1E87DC396104467...

Guilherme Vieira Tavares
Secretário(a)

Assinado por:
THATIANE AZENHA MACHADO
6255C1CE499E4A8...

Assinado por:
Jéssica Diniz
B8A76D0A571F43E...

Opea Securitizadora S.A.
Emissora

Nome: Thatiane Azenha Machado
Cargo: Procuradora

Nome: Jéssica Diniz Custódio
Cargo: Procuradora

[redacted]