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*

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES

DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

DA 288ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO (IF 20G0683236)

DA OPEA SECURITIZADORA S.A.

REALIZADA EM 21 DE SETEMBRO DE 2026

1. DATA, HORA E LOCAL: no dia 21 de setembro de 2026, às 14:00 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 dos Titulares dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação da 288ª Série.

2. CONVOCAÇÃO: dispensada a convocação por edital em razão da presença dos titulares representando 100% (cem por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 288ª Série da 1ª Emissão da Emissora, conforme Lista de Presença constante no Anexo I à presente ata ("**Titulares dos CRI**", "**Emissão**" 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**"); e **(iii)** dos Titulares dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação da 288ª Série, conforme qualificados e definidos na Lista de Presença constante ao final desta ata; e **(iv)** da HOFC Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 37.576.628/0001-40 ("**Devedora**").

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

5. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

(i) a liberação e desconstituição da Alienação Fiduciária vigente sobre a nua-propriedade do Edifício Morumbi, situado na Avenida Morumbi, nº 8.234, e Rua Caetano José Baptista, nº 105, 30º Subdistrito/Ibirapuera, objeto da matrícula nº 256.042 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP ("**Imóvel**"), sem que sejam instaurados os efeitos de vencimento antecipado de quaisquer dos Créditos Imobiliários, de modo que o Imóvel será alienado mediante (a) cessão do usufruto pelo Hedge Office Income FII, inscrito no CNPJ sob o nº 31.894.369/0001-19 ("**RBCO FII**"), e (b) alienação da totalidade das quotas da HOFC Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 37.576.628/0001-40, titular da nua-propriedade do Imóvel, ao TRX Real Estate FII, inscrito no CNPJ sob o nº 28.548.288/0001-52 ("**TRXF11**"), com faculdade de

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

indicação de pessoa a declarar até a data da escritura definitiva, observado o disposto nas demais deliberações desta ata, incluindo a autorização e/ou renúncia, conforme aplicável, (a) ao disposto na Cláusula 3.4(d) do Contrato de Compra e Venda celebrado com o RBCO FII, relativamente à cessão do usufruto; (b) ao disposto nas Cláusulas 4(c) e 4(d) do 1º Aditamento ao Contrato de Compra e Venda, bem como nas Cláusulas 2.1.3, 9.1(a) e 9.2(a) do Contrato de Alienação Fiduciária, relativamente à alienação da nua-propriedade do Imóvel; (c) ao disposto na Cláusula 6.1 do Contrato de Compra e Venda, relativamente ao Standby; e (d) aos Eventos da Opção de Venda relacionados à operação, ficando afastada a necessidade de qualquer consentimento, autorização ou providência adicional dos Titulares dos CRI relativamente aos referidos dispositivos, exclusivamente no âmbito da operação ora aprovada;

(ii) a realização de amortização extraordinária parcial dos CRI, nos termos das Cláusulas 6.1 e 6.2 do Termo de Securitização, como condição da autorização do item (i) acima, cujo valor e data serão comunicados pela Devedora à Emissora com antecedência mínima de 4 (quatro) Dias Úteis da data de pagamento da amortização extraordinária parcial dos CRI, observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado, nos termos da referida Cláusula 6.2, sem a incidência de prêmio, sendo certo que (a) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados o 23 de setembro de 2026 ("**Data do Fechamento**"), ou até o dia 30 de setembro de 2026, o que ocorrer primeiro ("**Data Limite**"), deverá ser realizada uma amortização extraordinária parcial de 40% (quarenta por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, considerando a Data do Fechamento para o cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado, observado que a Emissora deverá receber o recurso da Amortização Extraordinária dos CRI, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de pagamento dos CRI;

(iii) em caso de aprovação da Ordem do Dia "(i)" acima, deliberar sobre a constituição de (a) alienação fiduciária de 576.800 cotas de emissão do CITADEL I Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ sob o nº 61.518.537/0001-32 ("**Citadel FII**"), com valor patrimonial de R$ 150,49 por cota, sendo que as Cotas Alienadas possuem valor patrimonial agregado total de R$ 86.800.480,08 (oitenta e seis milhões, oitocentos mil, quatrocentos e oitenta reais e oito centavos) ("**Alienação Fiduciária de Quotas**" e "**Cotas Alienadas**", respectivamente), e (b) cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes das Cotas Alienadas ("**Cessão Fiduciária**" e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Quotas, "**Novas Garantias**"), mediante a apresentação, pela Devedora à Emissora, em até 60 (sessenta) dias contados da presente data, de parecer jurídico de escritório de advocacia de primeira linha contratado às expensas da Devedora, em termos satisfatórios à Emissora, atestando a possibilidade da constituição das Novas Garantias, e posterior assinatura, pela Devedora e pela Emissora, dos respectivos instrumentos de constituição da Alienação Fiduciária de Quotas e da Cessão Fiduciária, ficando os Titulares dos CRI cientes e de acordo com os riscos decorrentes da diligência e da constituição das Novas Garantias; e

(iv) a realização de amortizações extraordinárias e/ou resgate antecipado total do saldo devedor remanescente dos CRI, à medida em que a Devedora aliene, no mercado secundário, cotas de emissão do TRXF11 a serem recebidas em contrapartida a alienação do Imóvel pela Devedora, conforme Ordem do Dia "(i)" acima, observada a seguinte mecânica: a cada 20% (vinte por

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

cento) das cotas de TRXF11 alienadas no mercado secundário, será realizada amortização extraordinária correspondente a 20% (vinte por cento) do Valor Nominal Atualizado dos CRI, a ser realizada concomitante a Data de Pagamento dos CRI imediatamente subsequente, mediante comunicação à Emissora com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis, sendo certo que as referidas amortizações extraordinárias e/ou resgate antecipado total do saldo devedor remanescente dos CRI deverão ser realizadas até 31 de março de 2027, sem a incidência de prêmio. Para fins de comprovação das alienações das cotas de emissão do TRXF11 no mercado secundário, a Devedora deverá apresentar à Emissora documentação comprobatória, incluindo as respectivas notas de corretagem e/ou extratos de custódia que evidenciem as alienações das cotas do TRXF11. A Emissora deverá receber os recursos da respectiva amortização extraordinária e/ou resgate antecipado total dos CRI com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva Data de Pagamento dos CRI.

Para fins de clareza, a não conclusão da alienação do Imóvel ilustrada no item "(i)" da Ordem do Dia será considerada como condição resolutiva ("**Condição Resolutiva**") em caso de aprovação das Ordens do Dia, observado que, não sendo atendida a Condição Resolutiva (a) as Ordens do Dia "(ii)", "(iii)" e "(iv)" perdem seus respectivos efeitos, restando a Devedora e a Emissora desobrigadas de seu cumprimento; neste caso as deliberações da presente assembleia perderão validade e a alienação fiduciária sobre o Imóvel permanecerá válida e eficaz, sendo respeitadas todas as demais condições dos instrumentos atualmente vigentes.

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.

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 60/2021, 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 100,00% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a matéria constante do item (i) da Ordem do Dia, autorizando a liberação da Alienação Fiduciária constituída sobre o Imóvel, nos termos ali previstos, bem como as autorizações, anuências e renúncias expressamente previstas neste item, inclusive aquelas relacionadas à cessão do usufruto, à alienação da nua-propriedade, ao Standby e aos Eventos da Opção de Venda;

(ii) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 100,00% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a matéria

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

constante do item (ii) da Ordem do Dia, autorizando a realização da amortização extraordinária parcial dos CRI nos termos e condições ali previstos;

(iii) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 100,00% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a matéria constante do item (iii) da Ordem do Dia, autorizando a constituição das Novas Garantias, nos termos e condições ali previstos, observado o cumprimento das condições estabelecidas nesta ata; e

(iv) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 100,00% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a matéria constante do item (iv) da Ordem do Dia, autorizando a realização das amortizações extraordinárias e/ou resgate antecipado total dos CRI decorrentes da alienação das cotas do TRXF11 no mercado secundário, observados os percentuais, prazos, documentação comprobatória e demais condições estabelecidas nesta ata.

Em razão das deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI na presente assembleia, ficam a Devedora, a Emissora e o Agente Fiduciário autorizados a realizar todos os atos e celebrar 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 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 reiteram 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.

8.4. O Agente Fiduciário e a Emissora informam ao(s) Titular(es) dos CRI e à Devedora que as deliberações da presente assembleia podem ensejar riscos mensuráveis e não mensuráveis aos

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

CRI, incluindo, mas não se limitando, ao eventual aumento na exposição dos investidores ao risco de crédito dos CRI em razão (a) da liberação imediata da Alienação Fiduciária sobre o Imóvel, (b) das condicionantes para constituição das Novas Garantias, e (c) da Condição Resolutiva, cujo não atendimento torna nulas as aprovações ora concedidas.

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 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 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 2.200-2/2001, 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 e/ou eletronicamente por todos os presentes, conforme Lista de Presença anexa.

São Paulo, 21 de setembro de 2026.

(Assinaturas na página seguinte.)

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 288ª Série da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., realizada em 21 de setembro de 2026.)

Mesa:

Thiago Storoli Lucas	**Pedro Ivo Bruder**
Presidente	*Secretário*

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Thiago Storoli Lucas	Nome: Mariana Cabrillano Guimarães
Cargo: Procurador	Cargo: Procuradora

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: João Matheus Santos Abrahão	Nome: Tânia Regina Tritapepe
Cargo: Procurador	Cargo: Procurador

[redacted]

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