

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

**DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES NECESSÁRIOS AO
EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO PARA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 1ª SÉRIE DA 87ª EMISSÃO (IF 22K0853205)
DA OPEA SECURITIZADORA S.A. (“**EMISSIONORA**”)
A SER REALIZADA EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO EM
11 DE JUNHO DE 2026**

Em atenção à Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“**Resolução CVM 60**”), servimo-nos da presente para informar que os documentos para análise dos Titulares dos CRI para deliberação sobre as matérias previstas na ordem do dia da assembleia, a ser realizada no dia **11 de junho de 2026**, às **15:00 horas**, de forma exclusivamente digital, estão sendo divulgados no presente instrumento e encontram-se à disposição para consulta também no website da Emissora (www.opea.com.br).

Os Titulares dos CRI são convocados a fim de deliberar sobre as seguintes matérias:

- (i) A autorização para emissão, pela Devedora, de notas comerciais escriturais de sua 2ª emissão, em série única, para colocação privada (“**Notas 2ª Emissão**”), com a consequente subscrição, pela Emissora, das Notas 2ª Emissão, mediante a celebração do(s) respectivo(s) boletim(ns) de subscrição e a vinculação da totalidade dos créditos imobiliários oriundos das Notas 2ª Emissão, aos CRI 2ª Série (conforme definido abaixo);
- (ii) Caso aprovada a matéria constante do item (i) da Ordem do Dia, a emissão de uma nova série dos CRI (“**CRI 2ª Série**”), nos termos do artigo 22, inciso X, da Lei Federal nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada (“**Lei nº 14.430**”), a ser formalizado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, que terá as seguintes características:

Característica	CRI (2ª Série)
Emissão	87ª (octogésima sétima).
Série	2ª (segunda).
Quantidade de CRI	30.000 (trinta mil) unidades.
Valor Global da Série	R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI 2ª Série.
Data de Emissão	29/05/2026

Data de Vencimento	16/11/2030
Prazo da Emissão	1.632 (mil seiscientos e trinta e dois) dias contados da Data de Emissão.
Local de Emissão	São Paulo, SP.
Forma de Emissão	Nominativa e escritural.
Juros Remuneratórios	8,25% (oito inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
Atualização Monetária	Os CRI serão atualizados pela variação acumulada do IPCA.
Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada	De acordo com as datas de pagamento indicadas no Anexo “Cronograma de Pagamentos” do Termo de Securitização.
Primeiro pagamento de Amortização Programada	16/11/2028
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	De acordo com as datas de pagamento indicadas no Anexo “Cronograma de Pagamentos” do Termo de Securitização.
Primeiro pagamento de Remuneração	15/06/2026
Garantias dos Créditos Imobiliários	Todas as Garantias, previstas na Cláusula “Garantias”.
Regime Fiduciário	Sim, nos termos da Lei 14.430.
Garantia Flutuante	Não há.
Subordinação	Não há.
Coobrigação da Emissora	Não há.
Encargos Moratórios	Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI 2ª Série devidas pela Securitizadora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora; e/ou não pagamento pela Securitizadora de valores devidos aos Titulares dos CRI 2ª Série, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pela Devedora à Securitizadora, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração, os Encargos Moratórios, sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica	B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.
Local de Pagamento	Os pagamentos dos CRI 2ª Série serão efetuados por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 para os CRI 2ª Série que estiverem

	custodiados eletronicamente na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI 2ª Série não estejam custodiados eletronicamente na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, a Securitizadora deixará, na Conta da Operação, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI 2ª Série na sede da Securitizadora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI 2ª Série.
Classificação de Risco	Os CRI 2ª Série não serão objeto de classificação de risco. As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores Profissionais e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pelo Agente Fiduciário.
Fatores de Riscos	Conforme Anexo “Fatores de Risco”.

(iii) Caso aprovada a matéria constante do item (ii) da Ordem do Dia, a definição do Cronograma de Pagamentos dos CRI 2ª Série, bem como das Notas 2ª Emissão, que passarão a vigorar conforme o descritivo constante no Anexo III da Proposta da Administração, disponibilizada pela Emissora no website da CVM e no website da Emissora (www.opea.com.br) na mesma data de publicação do presente Edital de Convocação;

(iv) Caso aprovada a matéria constante do item (ii) da Ordem do Dia, deliberar acerca das despesas flat decorrentes da emissão dos CRI 2ª Série, as quais serão custeadas pela Devedora, nos termos do descritivo constante no Anexo IV da Proposta da Administração, disponibilizada pela Emissora no website da CVM e no website da Emissora (www.opea.com.br) na mesma data de publicação do presente Edital de Convocação;

(v) Caso aprovada a matéria constante do item (ii) da Ordem do Dia, a alteração da definição de “Obrigações Garantidas”, ora prevista na Cláusula 2.1 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças (“Contrato de AFP”), para inclusão das Obrigações Garantidas objeto das Notas 2ª Emissão, a ser formalizada por meio da assinatura de aditamento ao Contrato de AFP, cujos termos e condições constarão no aditamento ao Contrato de AFP (“Aditamento ao Contrato de AFP”), a ser disponibilizado pela Emissora na Proposta da Administração, com até 3 (três) dias de antecedência da data de realização da Assembleia;

(vi) Caso aprovada a matéria constante do item (ii) da Ordem do Dia, a alteração das Cláusulas 5.1 e 5.1.3 do Contrato de AFP, para adequação à estrutura das Notas 2ª Emissão e dos CRI 2ª Série, mediante inclusão de mecanismo de segregação por lastro

para fins de execução/excussão da garantia e de extinção proporcional das Obrigações Garantidas, a ser formalizada por meio da assinatura do Aditamento ao Contrato de AFP, cujos termos e condições serão disponibilizados pela Emissora na Proposta da Administração, com até 3 (três) dias de antecedência da data de realização da Assembleia;

(vii) Caso aprovada a matéria constante do item (ii) da Ordem do Dia, a realização, pela Devedora, de oferta de resgate antecipado total das Notas Comerciais ("Oferta de Resgate Antecipado das NC"), com a consequente realização, pela Emissora, de oferta de resgate antecipado total dos CRI da 1ª Série ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI" e, em conjunto com a Oferta de Resgate Antecipado das NC, "Oferta de Resgate Antecipado") a ser realizada em qualquer momento até a Data de Vencimento dos CRI, com base nosaldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a última data de pagamento da Remuneração até a data do efetivo resgate antecipado das Notas Comerciais, sem a incidência de qualquer prêmio ou encargo adicional à Devedora, por meio de compensação entre os valores devidos (i) pela Devedora à Emissora, no âmbito do resgate antecipado das Notas Comerciais decorrente da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais; e (ii) pela Emissora à Devedora no âmbito da integralização das Notas 2ª Emissão a ser emitida pela Devedora em favor da Emissora e vinculada como lastro dos CRI, sendo certo que **(a)** os Titulares dos CRI que aprovarem a presente matéria estarão automaticamente aderidos à Oferta de Resgate Antecipado, mediante a retirada da custódia, via sistema B3, sem financeiro, da quantidade de CRI de sua titularidade ("Retirada de Custódia"), uma vez que, em contrapartida da Retirada de Custódia, ocorrerá a dação em pagamento das quantidades de CRI 2ª Série, em valor correspondente ao valor dos CRI objeto da Retirada de Custódia, na data do Resgate Antecipado dos CRI ("Exchange"); e **(b)** os Titulares dos CRI que não aprovarem a presente matéria ou não estejam presentes à Assembleia para aprovação da referida matéria **(x)** se manterão como Titulares dos CRI da 1ª Série, com todos os seus direitos e obrigações referentes aos CRI da 1ª Série inalterados; e, **(y)** caso tais Titulares dos CRI que não aprovem a presente matéria ou não estejam presentes à Assembleia para aprovação da referida matéria exerçam a Oferta de Resgate Antecipado em data posterior à data de realização da Assembleia (observada a Data de Vencimento dos CRI), a consequente Retirada de Custódia será realizada nos termos aprovados pela Assembleia (*i.e.* mediante dação em pagamento das quantidades de CRI 2ª Série, em valor correspondente ao valor dos CRI objeto da Retirada de Custódia, na data do Resgate Antecipado dos CRI), sendo certo que o prazo para exercício da Oferta de Resgate Antecipado vigorará até a data de publicação do anúncio de encerramento da oferta dos CRI 2ª Série, a ser divulgada no site da Emissora (www.o pea.com.br) e no sistema de envio de informações periódicas da CVM; e

(viii) A alteração do termo definido "LTV Máximo Ideal", constante no Termo de Securitização e nas Notas, e que constará nas Notas 2ª Emissão, que passará de, no máximo, 80% (oitenta por cento), para, no máximo 75% (setenta e cinco por cento), passando a vigorar com a seguinte redação:

“LTV Máximo Ideal”	<i>O LTV ideal correspondente a, no máximo, 75% (setenta e cinco por cento).</i>
---------------------------	--

(ix) A alteração da Cláusula 1.5 do Contrato de AFP, para prever a inclusão de mecanismo de liberação parcial proporcional da Alienação Fiduciária de Participações, com a consequente readequação da Cláusula 5.4 do Contrato de AFP, cujos termos e condições constarão no Aditamento ao Contrato de AFP, a ser disponibilizado pela Emissora na Proposta da Administração, com até 3 (três) dias de antecedência da data de realização da Assembleia.

Os Titulares dos CRI, após habilitados, poderão optar por exercer seu direito de voto, sem a necessidade de ingressar na videoconferência, enviando à Emissora e ao Agente Fiduciário a correspondente manifestação de voto à distância, nos correios eletrônicos ass.habilitacao@opea.com.br e af.assembleias@oliveiratrust.com.br, identificando no título do e-mail a operação (CRI 1ª Série da 87ª Emissão - IF 22K0853205 – Opea Securitizadora S.A.), conforme modelo de Manifestação de Voto à Distância constante do Anexo I à presente Proposta da Administração.

Ainda, conforme disposto no Edital de Convocação, a Emissora disponibiliza no Anexo II a este documento o Modelo de Declaração de Operação Compromissada, na hipótese de celebração de operação compromissada pelos Titulares dos CRI junto a terceiros.

Não obstante esta comunicação tenha sido disponibilizada, por meio do módulo IPE, na espécie “Proposta da Administração”, esclarecemos que os itens da ordem do dia descritos no Edital de Convocação não deverão ser interpretados como sugestão e/ou direcionamento de voto, por parte da administração da Emissora, sendo denominado no módulo IPE como “Proposta da Administração” em razão do formato de disponibilização disponível no respectivo software e de acordo com as normas e orientações gerais da CVM.

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

São Paulo, 22 de maio e 2026.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome: Flávia Palacios Mendonça Bailune

Cargo: Diretora de Relações com Investidores

ANEXO I

Modelo de Manifestação de Voto à Distância

À

OPEA SECURITIZADORA S.A. (“Emissora”) na qualidade de sucessora legal por incorporação de acervo cindido da True Securitizadora S.A., CNPJ nº 12.130.744/0001-00 e OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. (“Agente Fiduciário”), na qualidade, respectivamente, de emissora e agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 87ª Emissão da Emissora (“CRI”).

Ref: Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 87ª Emissão da Emissora, a ser realizada no dia 11 de junho de 2026, às 15:00 horas, de forma exclusivamente digital

Prezados Senhores,

_____, inscrito(a) no [CPF/CNPJ] sob o nº _____, vem, por meio deste, apresentar voto por escrito referente às deliberações acerca das seguintes matérias, constantes da Ordem do Dia da assembleia em referência:

(i) A autorização para emissão, pela Devedora, de notas comerciais escriturais de sua 2ª emissão, em série única, para colocação privada (“Notas 2ª Emissão”), com a consequente subscrição, pela Emissora, das Notas 2ª Emissão, mediante a celebração do(s) respectivo(s) boletim(ns) de subscrição e a vinculação da totalidade dos créditos imobiliários oriundos das Notas 2ª Emissão, aos CRI 2ª Série (conforme definido abaixo);

() APROVAR

() NÃO APROVAR

() ABSTER-SE

(ii) Caso aprovada a matéria constante do item (i) da Ordem do Dia, a emissão de uma nova série dos CRI (“CRI 2ª Série”), nos termos do artigo 22, inciso X, da Lei Federal nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada (“Lei nº 14.430”), a ser formalizado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, que terá as características constantes no item (ii) da Ordem do Dia;

() APROVAR

() NÃO APROVAR

() ABSTER-SE

(iii) Caso aprovada a matéria constante do item (ii) da Ordem do Dia, a definição do Cronograma de Pagamentos dos CRI 2ª Série, bem como das Notas 2ª Emissão, que passarão a vigorar conforme o descritivo constante no Anexo III da Proposta da Administração, disponibilizada pela Emissora no website da CVM e no website da Emissora (www.opea.com.br) na mesma data de publicação do presente Edital de Convocação;

☐ APROVAR

☐ NÃO APROVAR

☐ ABSTER-SE

(iv) Caso aprovada a matéria constante do item (ii) da Ordem do Dia, deliberar acerca das despesas flat decorrentes da emissão dos CRI 2ª Série, as quais serão custeadas pela Devedora, nos termos do descritivo constante no Anexo IV da Proposta da Administração, disponibilizada pela Emissora no website da CVM e no website da Emissora (www.opea.com.br) na mesma data de publicação do presente Edital de Convocação;

☐ APROVAR

☐ NÃO APROVAR

☐ ABSTER-SE

(v) Caso aprovada a matéria constante do item (ii) da Ordem do Dia, a alteração da definição de “Obrigações Garantidas”, ora prevista na Cláusula 2.1 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças (“Contrato de AFP”), para inclusão das Obrigações Garantidas objeto das Notas 2ª Emissão, a ser formalizada por meio da assinatura de aditamento ao Contrato de AFP, cujos termos e condições constarão no aditamento ao Contrato de AFP (“Aditamento ao Contrato de AFP”), a ser disponibilizado pela Emissora na Proposta da Administração, com até 3 (três) dias de antecedência da data de realização da Assembleia;

☐ APROVAR

☐ NÃO APROVAR

☐ ABSTER-SE

(vi) Caso aprovada a matéria constante do item (ii) da Ordem do Dia, a alteração das Cláusulas 5.1 e 5.1.3 do Contrato de AFP, para adequação à estrutura das Notas 2ª Emissão e dos CRI 2ª Série, mediante inclusão de mecanismo de segregação por lastro para fins de execução/excussão da garantia e de extinção proporcional das Obrigações Garantidas, a ser formalizada por meio da assinatura do Aditamento ao Contrato de AFP, cujos termos e condições serão disponibilizados pela Emissora na Proposta da Administração, com até 3 (três) dias de antecedência da data de realização da Assembleia;

☐ APROVAR

☐ NÃO APROVAR

☐ ABSTER-SE

(vii) Caso aprovada a matéria constante do item (ii) da Ordem do Dia, a realização, pela Devedora, de oferta de resgate antecipado total das Notas Comerciais ("Oferta de Resgate Antecipado das NC"), com a consequente realização, pela Emissora, de oferta de resgate antecipado total dos CRI da 1ª Série ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI" e, em conjunto com a Oferta de Resgate Antecipado das NC, "Oferta de Resgate Antecipado") a ser realizada em qualquer momento até a Data de Vencimento dos CRI, com base nosaldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a última data de pagamento da Remuneração até a data do efetivo resgate antecipado das Notas Comerciais, sem a incidência de qualquer prêmio ou encargo adicional à Devedora, por meio de compensação entre os valores devidos (i) pela Devedora à Emissora, no âmbito do resgate antecipado das Notas Comerciais decorrente da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais; e (ii) pela Emissora à Devedora no âmbito da integralização das Notas 2ª Emissão a ser emitida pela Devedora em favor da Emissora e vinculada como lastro dos CRI, sendo certo que **(a)** os Titulares dos CRI que aprovarem a presente matéria estarão automaticamente aderidos à Oferta de Resgate Antecipado, mediante a retirada da custódia, via sistema B3, sem financeiro, da quantidade de CRI de sua titularidade ("Retirada de Custódia"), uma vez que, em contrapartida da Retirada de Custódia, ocorrerá a dação em pagamento das quantidades de CRI 2ª Série, em valor correspondente ao valor dos CRI objeto da Retirada de Custódia, na data do Resgate Antecipado dos CRI ("Exchange"); e **(b)** os Titulares dos CRI que não aprovarem a presente matéria ou não estejam presentes à Assembleia para aprovação da referida matéria **(x)** se manterão como Titulares dos CRI da 1ª Série, com todos os seus direitos e obrigações referentes aos CRI da 1ª Série inalterados; e, **(y)** caso tais Titulares dos CRI que não aprovem a presente matéria ou não estejam presentes à Assembleia para aprovação da referida matéria exerçam a Oferta de Resgate Antecipado em data posterior à data de realização da Assembleia (observada a Data de Vencimento dos CRI), a consequente Retirada de Custódia será realizada nos termos aprovados pela Assembleia (*i.e.* mediante dação em pagamento das quantidades de CRI 2ª Série, em valor correspondente ao valor dos CRI objeto da Retirada de Custódia, na data do Resgate Antecipado dos CRI), sendo certo que o prazo para exercício da Oferta de Resgate Antecipado vigorará até a data de publicação do anúncio de encerramento da oferta dos CRI 2ª Série, a ser divulgada no site da Emissora (www.opea.com.br) e no sistema de envio de informações periódicas da CVM; e

☐) APROVAR

☐) NÃO APROVAR

☐) ABSTER-SE

(viii) A alteração do termo definido "LTV Máximo Ideal", constante no Termo de Securitização e nas Notas, e que constará nas Notas 2ª Emissão, que passará de, no máximo, 80% (oitenta por cento), para, no máximo 75% (setenta e cinco por cento), passando a vigorar com a redação constante no item (vii) da Ordem do Dia.

☐) APROVAR

☐) NÃO APROVAR

☐) ABSTER-SE

(ix) A alteração da Cláusula 1.5 do Contrato de AFP, para prever a inclusão de mecanismo de liberação parcial proporcional da Alienação Fiduciária de Participações, com a consequente readequação da Cláusula 5.4 do Contrato de AFP, cujos termos e condições constarão no Aditamento ao Contrato de AFP, a ser disponibilizado pela Emissora na Proposta da Administração, com até 3 (três) dias de antecedência da data de realização da Assembleia.

() APROVAR

() NÃO APROVAR

() ABSTER-SE

O Titular do CRI tem ciência de que as deliberações a serem tomadas em assembleia são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos no Termo de Securitização e que, ao se manifestar por meio da presente Manifestação de Voto à Distância, ainda que sua manifestação tenha sido apenas de aprovar, não aprovar ou abster-se a Ordem do Dia, sem quaisquer ressalvas, poderá eventualmente ser obrigado a acatar eventuais condicionantes e/ou ressalvas a respeito das deliberações, que sejam discutidas e aprovadas pelos demais Titulares dos CRI no momento da assembleia, conforme quórum aplicável.

Ainda, o Titular dos CRI declara a inexistência de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação às matérias objeto da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução CVM nº 94/2022 – Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no artigo 32 da Resolução CVM 60, no artigo 115, § 1º, da Lei nº 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável.

() DECLARA

() NÃO DECLARA

Em caso de existência de conflito, favor especificar a situação na qual estaria configurado o conflito de interesse:

Esta manifestação de voto possui validade para esta assembleia e para as demais convocações e/ou reaberturas da referida assembleia, decorrentes de eventuais suspensões, se necessário. O Titular dos CRI ora signatário não se opõe a eventual suspensão da assembleia, caso esta venha a ser aprovada e manterá a validade do seu voto para eventuais reaberturas, em data posterior a ser definida no momento da assembleia.

[Cidade]/[UF], [dia] de [mês] de [ano]

[Titular dos CRI]

ANEXO II

MODELO DE DECLARAÇÃO DE OPERAÇÃO COMPROMISSADA

DECLARAÇÃO

_____, inscrito(a) no [CPF/CNPJ] sob o nº _____, vem, por meio da presente, declarar para fins da Assembleia Especial de Investidores de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 87ª Emissão da Emissora, **a ser realizada no dia 11 de junho de 2026, às 15:00 horas**, a existência de operação compromissada celebrada com terceiros, motivo pelo qual constam na posição da B3 outros investidores, no entanto, DECLARA que todos os direitos políticos sobre o ativo, assim entendidos como aqueles relacionados aos direitos de reunião, deliberação, aprovação e reprovação de todo e qualquer tema objeto ou que possa ser objeto de assembleia, permanecem com ele próprio, ou seja, [●] quantidades dos CRI em Circulação, permanecem sob a titularidade e livre exercício do Titular do CRI ora declarante.

Ainda, seguem anexos à presente declaração, os documentos necessários para fins de comprovação da operação compromissada, quais sejam, tela CETIP (Central de Custódia e Liquidação Financeira de Títulos Privados) refletindo as quantidades totais de CRI detidas na data da publicação do edital de convocação, bem como e-mail, contrato ou documento que formalize referida operação compromissada com terceiros.

[Cidade/UF], [data].

[Nome/Razão Social
CPF/CNPJ]

ANEXO III

Cronogramas de Pagamento

Notas 2ª Emissão					
Nº de ordem	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	Tai
1	11/06/26	Sim	Não	Não	0,0000%
2	14/07/26	Sim	Não	Não	0,0000%
3	13/08/26	Sim	Não	Não	0,0000%
4	14/09/26	Sim	Não	Não	0,0000%
5	14/10/26	Sim	Não	Não	0,0000%
6	12/11/26	Sim	Não	Não	0,0000%
7	14/12/26	Sim	Não	Não	0,0000%
8	14/01/27	Sim	Não	Não	0,0000%
9	12/02/27	Sim	Não	Não	0,0000%
10	12/03/27	Sim	Não	Não	0,0000%
11	14/04/27	Sim	Não	Não	0,0000%
12	13/05/27	Sim	Não	Não	0,0000%
13	14/06/27	Sim	Não	Não	0,0000%
14	14/07/27	Sim	Não	Não	0,0000%
15	12/08/27	Sim	Não	Não	0,0000%
16	14/09/27	Sim	Não	Não	0,0000%
17	14/10/27	Sim	Não	Não	0,0000%
18	11/11/27	Sim	Não	Não	0,0000%
19	14/12/27	Sim	Não	Não	0,0000%
20	13/01/28	Sim	Não	Não	0,0000%
21	14/02/28	Sim	Não	Não	0,0000%
22	14/03/28	Sim	Não	Não	0,0000%
23	12/04/28	Sim	Não	Não	0,0000%
24	12/05/28	Sim	Não	Não	0,0000%
25	13/06/28	Sim	Não	Não	0,0000%
26	13/07/28	Sim	Não	Não	0,0000%
27	14/08/28	Sim	Não	Não	0,0000%
28	14/09/28	Sim	Não	Não	0,0000%
29	11/10/28	Sim	Não	Não	0,0000%
30	13/11/28	Sim	Sim	Não	33,3333%
31	14/12/28	Sim	Não	Não	0,0000%
32	12/01/29	Sim	Não	Não	0,0000%
33	14/02/29	Sim	Não	Não	0,0000%
34	14/03/29	Sim	Não	Não	0,0000%
35	12/04/29	Sim	Não	Não	0,0000%
36	14/05/29	Sim	Não	Não	0,0000%
37	14/06/29	Sim	Não	Não	0,0000%
38	12/07/29	Sim	Não	Não	0,0000%
39	14/08/29	Sim	Não	Não	0,0000%
40	13/09/29	Sim	Não	Não	0,0000%
41	11/10/29	Sim	Não	Não	0,0000%
42	13/11/29	Sim	Sim	Não	50,0000%
43	13/12/29	Sim	Não	Não	0,0000%
44	14/01/30	Sim	Não	Não	0,0000%
45	14/02/30	Sim	Não	Não	0,0000%

46	14/03/30	Sim	Não	Não	0,0000%
47	12/04/30	Sim	Não	Não	0,0000%
48	14/05/30	Sim	Não	Não	0,0000%
49	13/06/30	Sim	Não	Não	0,0000%
50	12/07/30	Sim	Não	Não	0,0000%
51	14/08/30	Sim	Não	Não	0,0000%
52	12/09/30	Sim	Não	Não	0,0000%
53	14/10/30	Sim	Não	Não	0,0000%
54	13/11/30	Sim	Sim	Não	100,0000%

* * *

CRI 2ª Série					
Nº de ordem	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	Tai
1	15/06/26	Sim	Não	Não	0,0000%
2	16/07/26	Sim	Não	Não	0,0000%
3	17/08/26	Sim	Não	Não	0,0000%
4	16/09/26	Sim	Não	Não	0,0000%
5	16/10/26	Sim	Não	Não	0,0000%
6	16/11/26	Sim	Não	Não	0,0000%
7	16/12/26	Sim	Não	Não	0,0000%
8	18/01/27	Sim	Não	Não	0,0000%
9	16/02/27	Sim	Não	Não	0,0000%
10	16/03/27	Sim	Não	Não	0,0000%
11	16/04/27	Sim	Não	Não	0,0000%
12	17/05/27	Sim	Não	Não	0,0000%
13	16/06/27	Sim	Não	Não	0,0000%
14	16/07/27	Sim	Não	Não	0,0000%
15	16/08/27	Sim	Não	Não	0,0000%
16	16/09/27	Sim	Não	Não	0,0000%
17	18/10/27	Sim	Não	Não	0,0000%
18	16/11/27	Sim	Não	Não	0,0000%
19	16/12/27	Sim	Não	Não	0,0000%
20	17/01/28	Sim	Não	Não	0,0000%
21	16/02/28	Sim	Não	Não	0,0000%
22	16/03/28	Sim	Não	Não	0,0000%
23	17/04/28	Sim	Não	Não	0,0000%
24	16/05/28	Sim	Não	Não	0,0000%
25	16/06/28	Sim	Não	Não	0,0000%
26	17/07/28	Sim	Não	Não	0,0000%
27	16/08/28	Sim	Não	Não	0,0000%
28	18/09/28	Sim	Não	Não	0,0000%
29	16/10/28	Sim	Não	Não	0,0000%
30	16/11/28	Sim	Sim	Não	33,3333%
31	18/12/28	Sim	Não	Não	0,0000%
32	16/01/29	Sim	Não	Não	0,0000%
33	16/02/29	Sim	Não	Não	0,0000%
34	16/03/29	Sim	Não	Não	0,0000%
35	16/04/29	Sim	Não	Não	0,0000%
36	16/05/29	Sim	Não	Não	0,0000%
37	18/06/29	Sim	Não	Não	0,0000%
38	16/07/29	Sim	Não	Não	0,0000%
39	16/08/29	Sim	Não	Não	0,0000%

40	17/09/29	Sim	Não	Não	0,0000%
41	16/10/29	Sim	Não	Não	0,0000%
42	16/11/29	Sim	Sim	Não	50,0000%
43	17/12/29	Sim	Não	Não	0,0000%
44	16/01/30	Sim	Não	Não	0,0000%
45	18/02/30	Sim	Não	Não	0,0000%
46	18/03/30	Sim	Não	Não	0,0000%
47	16/04/30	Sim	Não	Não	0,0000%
48	16/05/30	Sim	Não	Não	0,0000%
49	17/06/30	Sim	Não	Não	0,0000%
50	16/07/30	Sim	Não	Não	0,0000%
51	16/08/30	Sim	Não	Não	0,0000%
52	16/09/30	Sim	Não	Não	0,0000%
53	16/10/30	Sim	Não	Não	0,0000%
54	18/11/30	Sim	Sim	Não	100,0000%

* *

ANEXO IV

Despesas Flat CRI 2ª Série

Serviço	Prestador	Periodicidade	Valor
Taxa de Estruturação e Emissão	Opea	Flat	R\$ 45.000,00
Taxa de Gestão, adicional a gestão vigente	Opea	Mensal	R\$ 3.500,00
Custodiante	Oliveira Trust	Anual	R\$ 6.000,00
Registro, para 01 lastro	Oliveira Trust	Flat	R\$ 5.000,00
Escriturador da Nota Comercial	Oliveira Trust	Anual	R\$ 3.000,00
Custódia B3	B3	Mensal	R\$ 275,00
Registro Distribuição e Análise	B3	Flat	R\$ 7.250,00
Registro do Lastro (se registrado na b3)	B3	Flat	R\$ 250,00
Liquidação Financeira	B3	Flat	R\$ 250,00
ANBIMA (Registro de Oferta)	ANBIMA	Flat	R\$ 9.919,00
ANBIMA (Base de Dados CRI)	ANBIMA	Flat	R\$ 1.416,00
CVM: Taxa de Fiscalização	CVM	Flat	R\$ 7.500,00
Pesquisa Reputacional (Compliance)	Definido pela Opea	Flat	R\$ 392,00 (devedor/ced ente único) / R\$ 980,00 (pulverizadas – devedor ou lastro)
Legal Opinion (se necessário)	Oliveira Paolucci	Flat	R\$ 12.000,00
Due Diligence (se necessário)	Oliveira Paolucci	Flat	R\$27.000,00 até 3pj/ pf e até 3 imóveis/matriculas
Legal Opinion e Due Diligência (se necessário)	Oliveira Paolucci	Flat	R\$ 35.000,00 – até 3pj/ pf e até 3 imóveis/matriculas

* * *

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE
PARTICIPAÇÕES EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

CELEBRADO ENTRE

MARCELO SIROTSKY

MILENE SIROTSKY

NA QUALIDADE DE FIDUCIANTES

**CHROMO KERMORVAN FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO
INVESTIMENTO NO EXTERIOR**

**CHROMO MAKAPUU FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO
INVESTIMENTO NO EXTERIOR**

**CHROMO TRAFALGAR FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES INVESTIMENTO NO EXTERIOR
CHROMO HERCULES FUNDO DE INVESTIMENTO DE AÇÕES - INVESTIMENTO NO EXTERIOR**

REPRESENTADOS POR SUA GESTORA CHROMO INVESTIMENTOS LTDA.

NA QUALIDADE DE INTERVENIENTES ANUENTES

OPEA SECURITIZADORA S.A.

MAIOJAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

NA QUALIDADE DE INTERVENIENTE ANUENTE

CHROMO INVESTIMENTOS LTDA.

NA QUALIDADE DE INTERVENIENTE ANUENTE

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE
PARTICIPAÇÕES EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

**SEÇÃO I
PARTES**

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito, as partes (“**Partes**”):

MARCELO SIROTSKY, brasileiro, casado, administrador de empresas, inscrito no CPF sob o n.º 339.472.520-72, portador da cédula de identidade n.º 5001416451, expedida pela SSP/RS, com endereço comercial na Avenida Senador Tarso Dutra, n.º 605, conjunto 1.801, CEP 90.690-140, Porto Alegre, RS, na qualidade de Fiduciante (“**Marcelo Sirotsky**”);

MILENE SIROTSKY, brasileira, divorciada, estilista, inscrita no CPF sob n.º 509.987.060-00, portadora da cédula de identidade n.º 396837116, expedida pela SSP/SP com endereço comercial na Avenida Senador Tarso Dutra, n.º 605, conjunto 1.801, CEP 90.690-140, Porto Alegre, RS, na qualidade de Fiduciante (“**Milene Sirotsky**”);

OPEA SECURITIZADORA S.A., sucessora legal por incorporação de acervo cindido da True Securitizadora S.A., sociedade com sede na Rua Girassol, n.º 555, Anexo Torre C, Bairro Vila Madalena, na Cidade de São Paulo/SP, CEP 05.433-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Emissora (“**Opea**”);

CHROMO KERMORVAN FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR, fundo constituído sob a forma de condomínio aberto, inscrito no CNPJ sob o n.º 43.095.433/0001-80, administrado por BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22.250-040, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 59.281.253/0001-23 (“**BTG**”), neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de interveniente (“**Kermorvan**”);

CHROMO MAKAPUU FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR, fundo constituído sob a forma de condomínio aberto, inscrito no CNPJ sob o n.º 43.584.015/0001-57, administrado por BTG, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de interveniente (“**Makapuu**”);

CHROMO TRAFALGAR FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES INVESTIMENTO NO EXTERIOR, fundo constituído sob a forma de condomínio aberto, inscrito no CNPJ sob o n.º 42.190.578/0001-06, administrado por BTG, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de interveniente (“**Trafalgar**”);

CHROMO HERCULES FUNDO DE INVESTIMENTO DE AÇÕES - INVESTIMENTO NO EXTERIOR, fundo constituído sob a forma de condomínio aberto, inscrito no CNPJ sob o n.º 29.022.818/0001-97, administrado por BTG, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de interveniente (“**Hercules**”);

CHROMO INVESTIMENTOS LTDA., sociedade com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Senador Tarso Dutra, n.º 605, sala 1804, Petrópolis, CEP 90.690-140, inscrita no CNPJ sob o n.º 19.361.845/0001-30, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de interveniente (“**Chromo**” ou “**Gestor**”); e

MAIOJAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade com sede na Avenida Senador Tarso Dutra, n.º 605, Edifício Corporate, sala 1805, Petrópolis, CEP 90.690-140, Porto

Alegre, RS, inscrita no CNPJ sob o n.º 87.346.821/0001-62, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Devedora e interveniente (“**Maiojama**”).

SEÇÃO II TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

Definições. Para efeitos deste instrumento, salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula terão os significados previstos no “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado em 23 de fevereiro de 2024 (“**Contrato de AFP**”).

Interpretação. Este instrumento será interpretado de acordo com as disposições do item 2 da Seção II do Contrato de AFP, que devem ser consideradas incorporadas a este instrumento para todos os fins de direito.

SEÇÃO III CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- (i) Em 23 de fevereiro de 2024, as Partes celebraram o Contrato de AFP, por meio do qual os Fiduciários constituíram alienação fiduciária sobre as Participações dos Fundos, em garantia das Obrigações Garantidas decorrentes do Lastro 1ª Emissão e demais Documentos da Operação;
- (ii) O Contrato de AFP foi celebrado no contexto da 87ª (octogésima sétima) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora, em série única (“**CRI 1ª Série**”), lastreada por meio do Lastro 1ª Emissão (abaixo definido);
- (iii) Em 11 de junho de 2026, os Titulares dos CRI 1ª Série reunidos em sede de Assembleia Especial de Investidores (“**AEI 11/06/2026**”) deliberaram e autorizaram, dentre outras matérias, (i) a emissão de uma 2ª (segunda) série de CRI da mesma emissão (“**CRI 2ª Série**”); (ii) a celebração de novo Termo de Notas Comerciais para fins de lastro dos CRI 2ª Série; (iii) a celebração do Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização (“**Terceiro Aditamento ao TS**”); (iv) a redução do LTV Ideal de 80% (oitenta por cento) para 75% (setenta e cinco por cento); (v) a inclusão, no Termo de Securitização, de mecanismo de Liberação Parcial Proporcional das Garantias; e (vi) o compartilhamento das Garantias entre as duas séries dos CRI, uma vez que todas são e/ou serão, conforme o caso, vinculadas ao mesmo Patrimônio Separado.
- (iv) Nesta data, em decorrência das matérias aprovadas na AEI 11/06/2026, no contexto desta operação, foram celebrados (i) o Lastro 2ª Emissão; (ii) o Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural, referente às Notas 2ª Emissão; e (iii) o Terceiro Aditamento ao TS; e
- (v) Em razão da emissão dos CRI 2ª Série e do Lastro 2ª Emissão, as Partes desejam aditar o Contrato de AFP exclusivamente para (i) refletir a ampliação do escopo das Obrigações Garantidas, de modo a alcançar as obrigações decorrentes do Lastro 2ª Emissão, tendo em vista compartilhamento das Garantias entre as duas séries dos CRI; (ii) refletir a redução do LTV para 75%; (iii) incluir mecanismo de Liberação Parcial Proporcional das Garantias, em espelhamento à nova Cláusula 10.5 do Termo de Securitização; e (iv) ajustar definições e referências cruzadas tornadas necessárias pela coexistência das duas séries, mantendo integralmente válidas, eficazes e exequíveis todas as disposições do Contrato de AFP.

As Partes resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente instrumento (“**Aditamento**” ou “**Aditamento ao Contrato de AFP**”).

SEÇÃO IV

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA

OBJETO

1.1. **Objeto.** O presente Aditamento tem por objeto alterar e/ou incluir, no Contrato de AFP, as definições e cláusulas indicadas nas Cláusulas 1.2 a 1.6 abaixo, em decorrência **(i)** das matérias aprovadas na AEI 11/06/2026, **(ii)** da consequente emissão dos CRI 2ª Série e do Lastro 2ª Emissão e **(iii)** da correspondente inclusão, no escopo das Obrigações Garantidas pela presente Garantia, das obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, decorrentes do Lastro 2ª Emissão e dos demais Documentos da Operação a ele relacionados.

1.2. **Alterações e Inclusões de Definições no Contrato de AFP.** As Partes resolvem alterar e/ou incluir, no item 1 da Seção “Termos Definidos e Regras de Interpretação” do Contrato de AFP, as definições abaixo, observada a respectiva ordem alfabética, as quais passarão a vigorar com as seguintes redações:

"CRI 1ª Série"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) série da 87ª emissão da Securitizadora.
"CRI 2ª Série"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª (segunda) série da 87ª emissão da Securitizadora.
"CRI"	Quando mencionados em conjunto, os CRI 1ª Série e os CRI 2ª Série.
"Data de Apuração da Liberação"	tem o significado a ela atribuído na Cláusula 10.5.1 do Termo de Securitização, aplicável a este Contrato de AFP por força da Cláusula 1.5 do Aditamento ao Contrato de AFP.
"Data de Emissão"	(i) Para o Lastro 1ª Emissão, 8 de novembro de 2022; e (ii) para o Lastro 2ª Emissão, 11 de junho de 2026.
"Fiduciária" ou "Securitizadora"	A Opea.
"Garantia Liberável"	Tem o significado a ela atribuído na Cláusula 10.5.1 do Termo de Securitização, aplicável a este AFP por força da Cláusula 1.5 do Aditamento ao AFP.
"Lastro 1ª Emissão" ou "Notas 1ª Emissão"	O "Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da Maiojama Empreendimentos Imobiliários S.A.", celebrado em 8 de novembro de 2022 pela Devedora, na qualidade de emitente, pela Securitizadora, na qualidade de subscritora, e pelos Garantidores, na qualidade de garantidores.
"Lastro 2ª Emissão" ou "Notas 2ª Emissão"	O "Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da Maiojama Empreendimentos Imobiliários S.A.", celebrado nesta

	data pela Devedora, na qualidade de emitente, pela Securitizadora, na qualidade de subscritora, e pelos Garantidores, na qualidade de garantidores.
"Lastro"	Quando mencionados em conjunto, o Lastro 1ª Emissão e o Lastro 2ª Emissão.
"Notas Comerciais"	Quando mencionadas em conjunto, as Notas 1ª Emissão e as Notas 2ª Emissão.
"Termo de Securitização"	O Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 87ª Emissão da True Securitizadora S.A., devidamente identificado com o Código da Operação, celebrado em 8 de novembro de 2022 pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pelo Agente Fiduciário, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, conforme aditado de tempos em tempos, incluindo, sem limitação, pelo Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização, celebrado em 16 de novembro de 2022, pelo Segundo Aditamento ao Termo de Securitização, celebrado em 23 de fevereiro de 2024, e pelo Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização, celebrado nesta data.

1.3. **Características das Obrigações Garantidas.** Em razão da emissão dos CRI 2ª Série e do Lastro 2ª Emissão, as Partes resolvem alterar a Cláusula 2.1 do Contrato de AFP, para refletir as características consolidadas das Obrigações Garantidas decorrentes do Lastro 1ª Emissão e do Lastro 2ª Emissão, sem prejuízo da subsistência integral das obrigações originárias assumidas pela Devedora e pelos Garantidores no âmbito do Lastro 1ª Emissão, a qual passará a vigorar com a seguinte redação:

*"2.1. **Obrigações Garantidas.** As Partes declaram que as Obrigações Garantidas, conforme aditadas na data de celebração do Aditamento ao AFP, apresentam as seguintes características:*

(i) Valor das Obrigações Garantidas: (a) Notas 1ª Emissão: R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), na Data de Emissão do Lastro 1ª Emissão, observado o disposto no referido instrumento; (b) Notas 2ª Emissão: R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), na Data de Emissão do Lastro 2ª Emissão, observado o disposto no referido instrumento;

(ii) Atualização Monetária das Obrigações Garantidas: as Obrigações Garantidas serão atualizadas monetariamente com base na variação positiva do IPCA, na forma prevista, individualmente, no Lastro 1ª Emissão e no Lastro 2ª Emissão;

(iii) Juros Remuneratórios das Obrigações Garantidas: 8,25% (oito inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e pagos de acordo com o disposto no respectivo Lastro;

(iv) Encargos Moratórios das Obrigações Garantidas: (i) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados pro rata temporis, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito;

(v) Periodicidade do Pagamento das Obrigações Garantidas: conforme os respectivos cronogramas constantes dos anexos do Lastro 1ª Emissão e do Lastro 2ª Emissão;

(vi) *Prazo das Obrigações Garantidas: (a) Notas 1ª Emissão: 1.829 (mil oitocentos e vinte e nove) dias, a contar da Data de Emissão do Lastro 1ª Emissão; (b) Notas 2ª Emissão: 1.620 (mil seiscentos e vinte) dias, a contar da Data de Emissão do Lastro 2ª Emissão;*

(vii) *Data de Vencimento Final das Obrigações Garantidas: (i) Para o Lastro 1ª Emissão, 16 de novembro de 2027; e (ii) para o Lastro 2ª Emissão, 16 de novembro de 2030.; e*

(viii) *Local de Pagamento: exclusivamente mediante depósito na Conta da Operação.*

2.1.1. *Sem prejuízo do disposto acima, as Obrigações Garantidas encontram-se perfeitamente descritas e caracterizadas, individualmente, no Lastro 1ª Emissão e no Lastro 2ª Emissão. Em caso de divergência entre esta Cláusula 2.1 e o respectivo Lastro, prevalecerá o Lastro aplicável.*

1.4. Liberação Parcial Proporcional das Garantias. Em decorrência das deliberações adotadas na AEI 11/06/2026, as Partes resolvem alterar a Cláusula 1.5 do Contrato de AFP, que passará a vigorar com a redação abaixo:

*“1.5. **Liberação Parcial Proporcional das Garantias.** Sem prejuízo do disposto no Lastro e no Termo de Securitização, conforme aditado, a Fiduciária promoverá a liberação parcial proporcional das Garantias em favor da Devedora e dos Garantidores, em cada Data de Apuração da Liberação, observados os termos, condições e procedimentos estabelecidos nas Cláusulas a seguir.*

1.5.1. Definições aplicáveis a esta Cláusula 1.5. Para os fins exclusivos desta Cláusula 1.5:

(i) *“**Garantia Liberável na Data de Apuração da Liberação**” significa, em cada Data de Apuração da Liberação, o montante a ser liberado das Garantias, correspondente ao excedente de garantia verificado em relação ao mínimo necessário para enquadramento do LTV, considerado o saldo devedor consolidado das Notas 1ª Emissão e das Notas 2ª Emissão, deduzidas as liberações parciais proporcionais já efetivamente realizadas em Datas de Apuração da Liberação anteriores.*

(ii) *“**Data de Apuração da Liberação**” significa cada data correspondente ao 5º (quinto) Dia Útil subsequente às datas de 16/11/2028, 16/11/2029 e 16/11/2030.*

*10.5.2. **Mecânica de Apuração e Liberação.** Em cada Data de Apuração da Liberação, a Fiduciária apurará, com base em registros próprios e nos dados fornecidos pelo escriturador das Notas: (i) a Garantia Liberável na Data de Apuração da Liberação; e (ii) eventual saldo remanescente a ser liberado caso não atendidas as condições da Cláusula 10.5.3 na respectiva Data de Apuração da Liberação. Verificadas cumulativamente as condições da Cláusula 10.5.3, a Fiduciária promoverá, no prazo previsto na Cláusula 10.5.4, a liberação parcial das Garantias correspondente à Garantia Liberável na Data de Apuração da Liberação.*

*10.5.3. **Condições Cumulativas para a Liberação em cada Data de Apuração da Liberação.** A liberação parcial proporcional das Garantias em determinada Data de Apuração da Liberação constitui direito da Devedora, sendo a sua implementação obrigatória pela Fiduciária desde que verificadas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) estejam adimplidas todas as obrigações pecuniárias da Devedora e dos Garantidores vencidas até a Data de Apuração da Liberação, nos termos do Lastro; (ii) o LTV verificado na Data de Apuração da Liberação, considerando a liberação proporcional pretendida, observe o LTV então aplicável; e (iii) não esteja em curso, na Data de Apuração da Liberação, qualquer Evento de Vencimento Antecipado declarado e não sanado, remediado ou objeto de renúncia (waiver) pelos Titulares dos CRI em Assembleia.*

*10.5.4. **Prazo e Obrigações Operacionais da Securitizadora.** A Fiduciária obriga-se a praticar todos os atos e a celebrar todos os instrumentos necessários à formalização da*

liberação parcial proporcional das Garantias, incluindo, sem limitação, a celebração de aditamentos ao Contrato e o averbamento/registro dos respectivos atos perante o(s) administrador(es) do(s) Fundo(s) e/ou demais órgãos competentes, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva Data de Apuração da Liberação em que verificadas as condições da Cláusula 10.5.3.

*10.5.5. **Postergação por Não-Atendimento de Condições.** Caso, em determinada Data de Apuração da Liberação, qualquer das condições previstas na Cláusula 10.5.3 não esteja atendida, a liberação correspondente à Garantia Liberável apurada naquela Data de Apuração da Liberação será automaticamente postergada para a próxima Data de Apuração da Liberação subsequente em que todas as condições estejam atendidas, sem prejuízo (i) do direito da Devedora à liberação proporcional remanescente acumulada; e (ii) da continuidade do cálculo da Amortização Programada nas Datas de Apuração da Liberação subsequentes."*

1.5. Alteração das Cláusulas 5.1 e 5.1.3 – Segregação por Lastro. Em razão da emissão dos CRI 2ª Série e do Lastro 2ª Emissão, as Partes resolvem alterar as Cláusulas 5.1 e 5.1.3 do Contrato de AFP, as quais passarão a vigorar com as seguintes redações:

*"5.1. **Execução/Excussão.** Na ocorrência da declaração do vencimento antecipado do Lastro 1ª Emissão e/ou do Lastro 2ª Emissão pelos respectivos titulares das Notas Comerciais, a Fiduciária poderá proceder à execução e/ou medida extrajudicial para fins de execução da presente Garantia, nos termos deste instrumento, limitada, em qualquer hipótese, ao valor das Obrigações Garantidas decorrentes do(s) Lastro(s) cujo vencimento antecipado tenha sido efetivamente declarado, vedada a excussão em montante superior ao saldo de tal(is) Obrigação(ões) Garantida(s), bem como poderá seguir exercendo todos os demais direitos e ações outorgados no presente instrumento e todos os direitos de acordo com as leis Brasileiras, incluindo, sem limitação, os direitos previstos no artigo 1.433, inciso IV, do Código Civil. A declaração de vencimento antecipado de um Lastro não importa, automaticamente, vencimento antecipado do outro Lastro, nem autoriza excussão da Garantia em montante superior ao saldo das Obrigações Garantidas decorrentes do Lastro vencido antecipadamente, ressalvada a hipótese de o respectivo evento estar expressamente previsto como evento de vencimento antecipado em ambos os Lastros, hipótese em que produzirá os efeitos previstos em cada um deles de forma autônoma.*

[...]

5.1.3. A efetivação do depósito do Valor Resgatado nos termos acima acarretará a extinção da parcela das Obrigações Garantidas decorrente do(s) Lastro(s) cujo vencimento antecipado tenha sido declarado, com a consequente liberação proporcional da Garantia, observado o disposto na Cláusula 1.5. A integral extinção da propriedade fiduciária da Fiduciária sobre as Participações dos Fundos, bem como de quaisquer Ônus associados a esta Garantia, ocorrerá apenas com a quitação integral de todas as Obrigações Garantidas."

1.6. Alteração da Cláusula 5.4 – Harmonização com a Liberação Parcial Proporcional. Em razão da emissão dos CRI 2ª Série e do Lastro 2ª Emissão, as Partes resolvem alterar a Cláusula 5.4 do Contrato de AFP, a qual passará a vigorar com a seguinte redação:

*"5.4. **Excussão Parcial.** A eventual excussão parcial da Garantia objeto deste instrumento não afetará os termos, condições e proteções aqui previstos em benefício da Fiduciária quanto às Obrigações Garantidas remanescentes, sendo que o presente instrumento permanecerá em vigor até a quitação integral das Obrigações Garantidas, ressalvada a Liberação Parcial Proporcional das Garantias prevista na Cláusula 1.5, que opera nos termos da Cláusula 10.5 do Termo de Securitização."*

1.7. **Registro do Aditamento.** O presente Aditamento deverá ser registrado em Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s), pelo(s) Fiduciante(s) e/ou pela Devedora, às expensas da Devedora, observadas, no que couber, as regras, prazos e procedimentos previstos no Capítulo "Registros" do Contrato de AFP, em especial sua Cláusula 13.1.

1.8. **Aplicação das Definições e Referências.** Em decorrência da emissão dos CRI 2ª Série e do Lastro 2ª Emissão, todas as referências constantes do AFP aos termos "CRI", "Créditos Imobiliários", "Lastro", "Notas Comerciais", "Obrigações Garantidas", "Participações", "Distribuições", "Cronograma de Pagamentos", "Data de Pagamento", "Data de Verificação", "Períodos de Capitalização" e demais expressões correlatas serão lidas e interpretadas como aplicáveis, conforme o contexto, a cada uma das séries em circulação, observadas as definições específicas estabelecidas neste Aditamento.

1.9. **Unicidade e Indivisibilidade da Garantia.** A Garantia constituída por meio do AFP é única, indivisível e exclusiva, e responde, na qualidade de garantia comum, pela integralidade das Obrigações Garantidas referentes ao Lastro 1ª Emissão e ao Lastro 2ª Emissão, sem qualquer subordinação, prioridade ou preferência entre as Notas 1ª Emissão e as Notas 2ª Emissão.

CLÁUSULA SEGUNDA RATIFICAÇÃO

2.1. As Partes, neste ato, ratificam todos os termos, cláusulas e condições estabelecidos no Contrato de AFP que não tenham sido expressamente alterados por este Aditamento, os quais permanecem em pleno vigor.

2.2. As Partes declaram e garantem, neste ato, que todas as declarações e garantias prestadas no Contrato de AFP permanecem verdadeiras, corretas e plenamente válidas e eficazes na data de assinatura deste Aditamento.

CLÁUSULA TERCEIRA ASSINATURA DIGITAL, FORO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

3.1. **Assinatura Digital ou Eletrônica.** As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, da MP 2.200-2, do Decreto 10.278 e do Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

3.1.1. Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa) de tais documentos, não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Juntas Comerciais ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

3.1.2. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

3.2. **Legislação Aplicável.** Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título.

3.3. **Foro.** As Partes elegem o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste instrumento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

(restante da página intencionalmente deixado em branco)
(página de assinaturas a seguir)

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a MP 2.200-2, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, 11 de junho de 2026.

MARCELO SIROTSKY

MILENE SIROTSKY

**CHROMO KERMORVAN FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO
INVESTIMENTO NO EXTERIOR**

NOME:

CARGO:

CPF N.º:

E-MAIL:

NOME:

CARGO:

CPF N.º:

E-MAIL:

**CHROMO MAKAPUU FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO
INVESTIMENTO NO EXTERIOR**

NOME:

CARGO:

CPF N.º:

E-MAIL:

NOME:

CARGO:

CPF N.º:

E-MAIL:

CHROMO TRAFALGAR FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES INVESTIMENTO NO EXTERIOR

NOME:

CARGO:

CPF N.º:

E-MAIL:

NOME:

CARGO:

CPF N.º:

E-MAIL:

CHROMO HERCULES FUNDO DE INVESTIMENTO DE AÇÕES - INVESTIMENTO NO EXTERIOR

NOME:

CARGO:

CPF N.º:

E-MAIL:

NOME:

CARGO:

CPF N.º:

E-MAIL:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

NOME:

CARGO:

CPF N.º:

E-MAIL:

NOME:

CARGO:

CPF N.º:

E-MAIL:

MAIOJAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

NOME:
CARGO:
CPF N.º:
E-MAIL:

NOME:
CARGO:
CPF N.º:
E-MAIL:

CHROMO INVESTIMENTOS LTDA.

NOME:
CARGO:
CPF N.º:
E-MAIL:

NOME:
CARGO:
CPF N.º:
E-MAIL:

Testemunhas:

NOME:
CPF N.º:
E-MAIL:

NOME:
CPF N.º:
E-MAIL:

*(Continuação da página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de
Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças)*
