ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS,
EM SÉRIE ÚNICA, DA 123ª (CENTÉSIMA VIGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO
(IF 23B0430541)
DA OPEA SECURITIZADORA S.A.

REALIZADA EM 24 DE JUNHO DE 2026

1. DATA, HORA E LOCAL: no dia 24 de junho de 2026, às 15:00 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.**, sociedade por ações, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Emissora"), com a dispensa de convocação e videoconferência em razão da presença do(s) Titular(es) dos CRI (conforme definido abaixo) representando 100% (cem por cento) dos CRI (conforme definido abaixo) em circulação ("Assembleia Especial").

2. CONVOCAÇÃO: dispensada a convocação por edital em razão da presença dos Titulares dos CRI representando 100% (cem por cento) dos certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da 123ª (centésima vigésima terceira) emissão da Emissora, lastreados em Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização, conforme abaixo definido) devidos pela PG10 Empreendimento Imobiliário Ltda., conforme lista de presença constante do Anexo I à presente ata ("CRI" e "Emissão", respectivamente), nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60 ("Titular(es) dos CRI").

3. PRESENÇA: presentes os representantes (i) da Emissora; (ii) da **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, 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; (iv) da **PG10 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ sob o nº 37.105.571/0001-09, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários ("Devedora" ou "PG10"); e (v) dos Garantidores (conforme definido no Termo de Emissão, conforme abaixo definido), conforme aplicável, tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

4. MESA: Presidente: Mariana Cabrillano Guimarães; Secretário: Caroline Queiroz.

5. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

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

(i) a aprovação da formalização do "*Segundo Aditamento ao Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da PG10 Empreendimento Imobiliário Ltda.*" ("Segundo Aditamento ao Termo de Emissão"), a ser celebrado entre a Devedora, a Emissora, a Paes & Gregori Ltda., Guilherme Cassatella Paes Gregori, Ana Lucia Cassatella Paes e Nestor Granja Gregori, para aditar o "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da PG10 Empreendimento Imobiliário Ltda.*", celebrado em 07 de fevereiro de 2023, conforme aditado ("Termo de Emissão"), cujos créditos imobiliários foram vinculados aos CRI como lastro, de modo a ("Alteração da NC"):

a. refletir os ajustes nas condições comerciais alinhados entre as Partes, com a exclusão dos termos "Atualização Monetária" e "Valor Nominal Unitário Atualizado" constantes da tabela de definições da Cláusula 1, bem como a: inclusão e/ou alteração dos conceitos de "Agente Fiduciário", "Agente de Medição", "Amortização Ordinária", "Amortização", "Cascata de Pagamentos", "Data de Conclusão da Obra", "Data de Vencimento", "Despesas da Operação", "Direitos Creditórios", "Empreendimento", "Fee de Extensão", "Fundo de Liquidez", "Fundos", "Liberação 1", "LTV", "Período de Obra", "Resgate", "Unidades", "Valor de Pagamento Antecipado", "Valor Mínimo do Fundo de Liquidez" e "VMD", que passarão a vigorar conforme abaixo:

"Agente Fiduciário"	*A **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira com filial na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34.*
"Agente de Medição"	*É a pessoa (física ou jurídica) especializada, contratada para realizar as medições da evolução física e financeira das obras do Empreendimento e emissão dos Relatórios de Medição, nos termos do Contrato de Medição, durante o Período da Obra.*
"Amortização Ordinária"	*A Amortização realizada de forma integral da Data de Vencimento.*
"Amortização"	*É o pagamento de parte do principal de uma dívida, i.e., o pagamento de parte do saldo do Valor Nominal Unitário de cada Nota, de maneira a reduzir o principal devido.*
"Cascata de Pagamentos"	*Os recursos oriundos dos Direitos Creditórios decorrentes da venda de Unidades serão alocados da seguinte forma:* *(i) o maior valor entre: (a) 65% (sessenta e cinco por cento) do valor de venda; ou (b) o VMD, serão destinados diretamente e*

Documento assinado no Ambiente Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://validador.org.br

	obrigatoriamente ao pagamento de parcela(s) de Remuneração e Amortização Extraordinária das Notas; e *(ii) 35% (trinta e cinco por cento) serão destinados à Conta da Operação e submetidos à Cascata prevista abaixo.* *O disposto nesta cláusula prevalecerá sobre quaisquer regras de alocação ou liberação de recursos previstas neste instrumento.* *A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta da Operação dentro de um determinado mês, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia devem ser aplicados (bem como os recursos do Fundo de Liquidez, para fins de pagamentos de Remuneração), de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:* *(i) Pagamento das Despesas da Operação;* *(ii) Recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável;* *(iii) Recomposição do Fundo de Reserva, se aplicável;* *(iv) Recomposição do Fundo de Liquidez, se aplicável;* *(v) Pagamento de parcela(s) de Remuneração (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável;* *(vi) Pagamento de parcela(s) de Amortização Ordinária das Notas (e respectivos encargos) vencida(s) e não pagas, se aplicável;* *(vii) Pagamento da parcela mensal de Remuneração, se aplicável;* *(viii) Pagamento de parcela de Amortização Ordinária das Notas, se aplicável;* *(ix) Amortização Extraordinária das Notas, com os recursos remanescentes; e* *(x) Liberação de eventual saldo remanescente à Devedora.*
"Data de Conclusão da Obra"	*Significa a data de emissão do habite-se ou documento equivalente que ateste a conclusão das obras do Empreendimento.*
"Data de Vencimento"	*26 de junho de 2028.*
"Despesas da Operação"	*São, quando mencionadas em conjunto:* *(i) Despesas Iniciais;* *(ii) Despesas Recorrentes;* *(iii) Despesas Extraordinárias;* *(iv) Despesas do Patrimônio Separado; e* *(v) Fee de Extensão, exclusivamente no primeiro mês subsequente a aprovação da extensão da Data de Vencimento, caso aplicável.*

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

"Direitos Creditórios"	*Significam todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos da comercialização das Unidades do Empreendimento, incluindo os créditos oriundos de contratos de promessa de compra e venda, cessões e demais instrumentos correlatos na forma e prazos estabelecidos nos referidos instrumentos, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios neles previstos, como acessórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no(s) referido(s) instrumento(s).*
"Empreendimento"	*O empreendimento imobiliário desenvolvido pela Devedora no Imóvel(is) Destinatário(s), cujo desenvolvimento ocorreu durante o Período de Obra, incluindo suas Unidades autônomas.*
"Fee de Extensão"	*Remuneração adicional correspondente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o saldo devedor das Notas, devida na hipótese de extensão da Data de Vencimento.*
"Fundo de Liquidez"	*O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação exclusivamente durante o Período da Obra para fazer frente aos pagamentos de PMT durante a Operação. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas previstas na Cláusula "Fundo de Liquidez".*
"Fundos"	*É qualquer fundo de recursos constituído e mantido na Conta da Operação para os fins previstos neste instrumento. Para os fins deste Instrumento, os Fundos são:* *(i) Fundo de Despesas;* *(ii) Fundo de Liquidez, enquanto aplicável; e* *(iii) Fundo de Reserva.*
"Liberação 1"	*A primeira Liberação, que foi limitada a R$ 9.300.000,00 (nove milhões e trezentos mil reais), e da qual serão descontados os valores das Retenções.*
"LTV"	*A razão máxima entre o saldo devedor das Notas (deduzido o valor do saldo do Fundo de Reserva) e o valor de venda das Unidades.*
"Período de Obra"	*significa o período compreendido entre a data de início das obras do Empreendimento e a Data de Conclusão da Obra.*
"Resgate"	*É o pagamento total do principal de uma dívida, i.e., o pagamento da totalidade do saldo do Valor Nominal Unitário de todas as Notas, de maneira a quitar o principal devido.*
"Unidades"	*São as unidades imobiliárias pertencentes ao Empreendimento, nos termos dos Documentos de Operação, cuja comercialização gera Direitos Creditórios vinculados à presente operação.*

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

"Valor de Pagamento Antecipado"	*O Valor Nominal Unitário das Notas objeto de Amortização Extraordinária ou de Resgate Antecipado, acrescido da respectiva Remuneração, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização (NC), ou da última Data de Pagamento da respectiva Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como de eventuais multas, prêmios, penalidades, juros, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora e Garantidores nos termos deste instrumento e dos Documentos da Operação, incluindo, o Prêmio de Pagamento Antecipado, que será aplicável em qualquer hipótese de pagamento antecipado, com exceção da Amortização Extraordinária realizada com recursos dos Direitos Creditórios, nas hipóteses estabelecidas neste instrumento.*
"Valor Mínimo do Fundo de Liquidez"	*O montante mínimo que deve existir no Fundo de Liquidez, o qual é equivalente à soma dos valores de Remuneração com o valor de amortização obrigatória mensal do mês imediatamente seguinte., enquanto aplicável, nos termos da Cláusula 4.4.*
"VMD"	*Significa, em relação a cada Unidade, o valor mínimo de destinação de recursos oriundos de sua comercialização para amortização das Notas Comerciais, equivalente a 65% (sessenta e cinco por cento) do valor garantido da dívida atribuível à respectiva Unidade.*

b. alterar a Cláusula 3.4 para refletir o novo prazo de vencimento das Notas, a qual a partir da presente data, passará a vigorar com a seguinte redação:

> *"3.4. Prazo e Data de Vencimento. As Notas terão prazo de 1.966 (um mil novecentos e sessenta e seis) dias contados da Data de Emissão, vencendo na Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado das Notas, nos termos deste instrumento."*

c. alterar a Cláusula 4.2. excluir a aplicabilidade da atualização monetária nas Notas, a qual a partir da presente data, passará a vigorar com a seguinte redação:

> *"4.2. Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário. O Valor Nominal Unitário das Notas não será objeto de atualização monetária."*

d. alterar a Cláusula 4.3. para alterar a Remuneração das Notas, a qual a partir da presente data, passará a vigorar com a seguinte redação:

> *"4.3. Remuneração. Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo*

Documento assinado no Ancoradin Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas averbações acesse https://validador.ra

do Valor Nominal Unitário das Notas, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa (spread) de 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base de 252 Dias Úteis."

e. incluir a Cláusula 4.4.7. e seus subitens para regrar o pagamento das parcelas da Remuneração e da Amortização Extraordinária das Notas após o término do Período de Obra:

"4.4.7. Após o término do Período de Obra, as parcelas de Remuneração e de Amortização Extraordinária das Notas serão pagas com os recursos da Conta da Operação, observada a ordem de prioridade definida na Cascata de Pagamentos.

4.4.7.1. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos da Conta da Operação sejam insuficientes para tanto, o pagamento será feito com recursos do aporte direto da Devedora, que estará obrigada a aportar o montante equivalente à respectiva parcela da Remuneração e/ou amortização.

4.4.7.2. O aporte pela Devedora será realizado por meio de depósito na Conta da Operação em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Securitizadora à Devedora.

4.4.7.3. O descumprimento da obrigação de aporte acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária da Devedora e/ou dos Garantidores e os sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

4.4.7.4. Os eventuais valores excedentes depositados no Fundo de Liquidez serão utilizados conforme a Cascata de Pagamentos."

f. incluir a Cláusula 4.5.2.1. para regrar a destinação dos recursos oriundos da venda das Unidades à Amortização:

"4.5.2.1. Sem prejuízo do disposto acima, no caso de recursos oriundos da venda de Unidades, a Devedora deverá obrigatoriamente destinar à Amortização das Notas valor equivalente ao maior entre (i) 65% (sessenta e cinco por cento) do valor bruto de venda da respectiva Unidade e (ii) o VMD, conforme definido neste Termo de Emissão."

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

g. alterar o item (iii) da Cláusula 4.5.12. para excetuar a hipótese de pagamento do Prêmio de Pagamento Antecipado, o qual a partir da presente data, passará a vigorar com a seguinte redação:

"4.5.12. Amortização Extraordinária Facultativa. A Devedora terá a opção de realizar a Amortização Extraordinária Facultativa do saldo devedor das Notas, a qualquer momento a partir da primeira Data de Integralização (NC), sendo certo que a referida Amortização Extraordinária Facultativa será realizada exclusivamente de acordo com as condições abaixo estabelecidas:
(...)
(iii) Será devido o Prêmio de Pagamento Antecipado, exceto na hipótese da cláusula 4.5.12.3 abaixo;
(...)"

h. incluir a Cláusula 4.5.12.3. para excetuar a hipótese de pagamento do Prêmio de Pagamento Antecipado:

"4.5.12.3. Não será devido qualquer Prêmio de Pagamento Antecipado para Amortizações Extraordinárias Facultativas decorrentes da venda de Unidades do Empreendimento."

i. incluir as Cláusulas 4.5.12.4. e 4.5.12.5 para regrar o Percentual do Prêmio para Amortizações Extraordinárias que não decorram da venda de Unidades:

"4.5.12.4. Para Amortizações Extraordinárias que não decorram da venda de Unidades, será devido Prêmio de Pagamento Antecipado equivalente a ("Percentual do Prêmio"):
(i) 3% (três por cento) caso seja realizada até 12 (doze) meses contados de 24 de junho 2026;
(ii) 2% (dois por cento) caso seja realizada entre o 13º (décimo terceiro) e o 24º (vigésimo quarto) mês contado de 24 de junho 2026; e
(iii) 1% (um por cento) caso seja realizada entre o 25º (vigésimo quinto) e o 30º (trigésimo) mês contado de 24 de junho 2026.
4.5.12.5. A Devedora poderá destinar até 100% (cem por cento) dos recursos oriundos das vendas de Unidades à Amortização Extraordinária Facultativa, sem incidência de Prêmio de Pagamento Antecipado. Observado que, caso a Amortização Extraordinária Facultativa contemple a amortização de 98% (noventa e oito) por cento do saldo das Notas, estas deverão ser resgatadas nos termos deste instrumento."

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

j. alterar a Cláusula 7.1. para separar os *Covenants* que deveriam ser cumpridos durante o Período de Obra e os *Covenants* que deverão ser cumpridos durante todo o prazo da Operação, a qual a partir da presente data, passará a vigorar com a seguinte redação:

"7.1. Covenants. A Devedora e os Garantidores deverão assegurar, a todo tempo durante o prazo da Operação, que os seguintes Covenants sejam respeitados:

(i) Durante o Período da Obra:

a. Não pode haver redução de capital da Devedora até a quitação integral das Obrigações Garantidas, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados;

b. Não pode haver Distribuições da Devedora, exceto para os fins previstos neste instrumento;

c. Não pode haver atraso na entrega do Empreendimento, o que deve ocorrer até Data de Entrega;

d. Não pode haver descumprimento do Cronograma de Obras em relação à Data de Entrega;

e. Não pode haver desvio e/ou atraso no desenvolvimento do Empreendimento superior a 7,50% (sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) do Cronograma de Obras;

f. Não pode haver descumprimento do LTC até durante o Período da Obra, observados termos da Cláusula "LTC" e demais previsões aplicáveis deste instrumento

g. Não pode haver descumprimento dos Índices Financeiros, observados os termos da Cláusula "Índices Financeiros" e demais previsões aplicáveis deste instrumento;

(ii) Durante todo o prazo da Operação:

a. Não pode haver redução de capital da Devedora até a quitação integral das Obrigações Garantidas, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados;

b. Não pode haver Distribuições da Devedora, exceto para os fins previstos neste instrumento;

c. Não pode haver descumprimento do Endividamento Máximo da PG, observados os termos da Cláusula "Endividamento Máximo" e demais previsões aplicáveis deste instrumento;

d. Não pode haver constituição de qualquer sociedade em contas de participação envolvendo, direta ou indiretamente, a Devedora, o Empreendimento e/ou qualquer Garantia;

e. Não pode haver qualquer forma de reorganização societária da Devedora para inclusão de novos sócios no quadro societário da Devedora, que não sejam previamente aprovadas pela Securitizadora;

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

f. O(s) Imóvel(is) deverá(ão) contar com a instituição de patrimônio de afetação e seguir as exigências e regras para seu funcionamento;

g. A Devedora deverá realizar a contratação (e a manutenção da contratação) dos seguros mínimos estipulado no Anexo "Seguros", sempre indicando a Securitizadora como única beneficiária; e

h. A Devedora deverá observar o Endividamento Máximo, conforme previsto no Anexo "Fórmulas"; e

i. A Devedora deverá observar o LTV máximo de 55% (cinquenta e cinco por cento)."

k. alterar a Cláusula 7.3. para esclarecer que os Índices Financeiros deveriam ser cumpridos durante o Período de Obra, a qual a partir da presente data, passará a vigorar com a seguinte redação:

"7.3. A Devedora deverá assegurar que os Índices Financeiros sejam respeitados durante o Período de Obra."

l. alterar a Cláusula 7.7 para esclarecer que o Relatório de Medição deveria ser apresentado durante o Período de Obra, a qual a partir da presente data, passará a vigorar com a seguinte redação:

"7.7. Relatório de Medição. A Devedora deverá apresentar à Securitizadora e ao Agente de Medição, mensalmente, até o dia 9 (nove) de cada mês, durante o Período da Obra, o respectivo Relatório de Medição."

m. alterar a Cláusula 8.1. para esclarecer que a apuração das obras do Empreendimento deveria ser apurada pelo Agente de Medição durante o Período de Obra, a qual a partir da presente data, passará a vigorar com a seguinte redação:

"8.1. Desenvolvimento. A evolução das obras do Empreendimento será apurada pelo Agente de Medição, nos termos da Cláusula "Relatório de Medição", durante o Período de Obra."

n. alterar o Anexo "Cronograma de Pagamentos" para refletir o novo prazo das Notas, o qual a partir da presente data, passará a vigorar da seguinte forma.

Nº de ordem	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	Taí
1	24/02/2023	Sim	Não	Não	0,0000%

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

2	24/03/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
3	24/04/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
4	24/05/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
5	26/06/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
6	24/07/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
7	24/08/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
8	25/09/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
9	24/10/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
10	24/11/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
11	26/12/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
12	24/01/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
13	26/02/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
14	25/03/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
15	24/04/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
16	24/05/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
17	24/06/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
18	24/07/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
19	26/08/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
20	24/09/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
21	24/10/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
22	25/11/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
23	24/12/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
24	24/01/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
25	24/02/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
26	24/03/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
27	24/04/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
28	26/05/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
29	24/06/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
30	24/07/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
31	25/08/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
32	24/09/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
33	24/10/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
34	24/11/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
35	24/12/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
36	26/01/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
37	24/02/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
38	24/03/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
39	24/04/2026	Sim	Não	Não	0,0000%

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

40	25/05/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
41	24/06/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
42	23/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
43	24/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
44	24/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
45	22/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
46	24/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
47	23/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
48	22/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
49	24/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
50	24/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
51	22/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
52	24/05/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
53	24/06/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
54	22/07/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
55	24/08/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
56	23/09/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
57	22/10/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
58	24/11/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
59	23/12/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
60	24/01/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
61	24/02/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
62	23/03/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
63	24/04/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
64	24/05/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
65	22/06/2028	Sim	Sim	Não	100,0000%

o. alterar o item I do Anexo "Despesas da Operação" para refletir a alteração das despesas, o qual a partir da presente data, passará a vigorar da seguinte forma:

I – Valores das Despesas da Operação

Custos Flat		***Valor liquido***	***Imposto***	***Valor Bruto***	***Recebedor***
Emissão e Estruturação	*Flat*	*R$ 50.000,00*	*9,65%*	*R$ 55.340,34*	*Opea*
Administração	*Flat*	*R$ 4.500,00*	*9,65%*	*R$ 4.980,63*	*Opea*
Coordenador Lider	*Flat*	*R$ 20.000,00*	*9,65%*	*R$ 22.136,14*	*Opea*
Assessor Legal	*Flat*	*R$ 77.000,00*	*14,53%*	*R$ 90.090,09*	*Negrão Ferrari*
Agente Fiduciário	*Flat*	*R$ 10.000,00*	*9,25%*	*R$ 11.019,28*	*OT*

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

Custodiante	*Flat*	*R$ 5.000,00*	*16,33%*	*R$ 5.975,86*	*Vórtx*
Registrador	*Flat*	*R$ 5.000,00*	*16,33%*	*R$ 5.975,86*	*Vórtx*
Registro, Distribuição e Análise do CRI	*Flat*	*R$ 11.600,00*	*0%*	*R$ 11.600,00*	*B3*
Registro do Lastro	*Flat*	*R$ 400,00*	*0%*	*R$ 400,00*	*B3*
Liquidação Financeira	*Flat*	*R$ 202,93*	*0%*	*R$ 202,93*	*B3*
Transcrição do CRI	*Flat*	*R$ 1,15*	*0%*	*R$ 1,15*	*B3*
Custódia CRI	*Flat*	*R$ 400,00*	*0%*	*R$ 400,00*	*B3*
Taxa de Fiscalização	*Flat*	*R$ 0,00*	*0%*	*R$ 0,00*	*CVM*
Conta Vinculada	*Flat*	*R$ 3.000,00*	*0%*	*R$ 3.000,00*	*QI Tech*
Base de Dados de CRI (Parcela Única)	*Flat*	*R$ 1.758,80*	*0%*	*R$ 1.758,80*	*ANBIMA*
Total		***R$ 188.862,88***		***R$ 212.881,08***	

Observação: todos os custos flat acima indicados já foram pagos.

Custos Recorrentes	*Recorrência*	*Valor líquido*	*Imposto*	*Valor Bruto*	*Recebedor*
Administração	*Mensal*	*R$ 4.500,00*	*9,65%*	*R$ 4.980,63*	*Opea*
Agente Fiduciário	*Anual*	*R$ 15.000,00*	*12,15%*	*R$ 17.074,56*	*OT*
Agente Fiduciário (Verificação	*Semestral*	*R$ 1.200,00*	*12,15%*	*R$ 1.365,96*	*OT*
Custodiante	*Anual*	*R$ 5.000,00*	*16,33%*	*R$ 5.975,86*	*Vórtx*
Custódia CRI	*Mensal*	*R$ 320,00*	*0%*	*R$ 320,00*	*B3*
Agente de Monitoramento	*Mensal*	*R$ 5.000,00*	*0%*	*R$ 5.000,00*	
Agente de Medição durante o Período da Obra	*Mensal*	*R$ 6.500,00*	*0%*	*R$ 6.500,00*	
Banco Liquidante e Escriturador	*Mensal*	*R$ 500,00*	*16,33%*	*R$ 597,59*	*Vortx*
Fee de Extensão	*Única*	*R$ 100.223,91*	*0%*	*R$ 100.223,91*	*Investidor*

Observação: nos valores indicados nas planilhas acima, já estão inclusos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na presente data.

p. alterar o Anexo "Fórmulas" para refletir (a) a nova fórmula da Remuneração das Notas no item (1), (b) a exclusão da atualização monetária, (c) a inclusão da referência ao Percentual do Prêmio no item (7), o qual a partir da presente data, passará a vigorar da seguinte forma:

*(1) **Remuneração**. A Remuneração das Notas será calculada de acordo com a seguinte fórmula:*

Documento assinado no Ananindeua Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas averbações acesse https://valida.ec.br

J = VNe x (Fator Juros – 1)
onde:

J = valor unitário da Remuneração das Notas devida ao final do Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
VNe = Valor Nominal Unitário das Notas ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e
Fator Juros = fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de spread calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:
Fator Juros = (Fator DI x Fator Spread)
onde:
Fator DI = produtório das Taxas DI-Over, com uso de percentual aplicado, da data de início do Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} \left[1 + (TDI_k)\right]$$

onde:
n_{DI} = número total de Taxas DI-Over, consideradas na atualização do ativo, sendo "n_{DI}" um número inteiro;
TDI_k = Taxa DI-Over, expressa ao dia, calculado com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:
DI_k = Taxa DI-Over, divulgada pela B3, considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3 por meio de seu site, válida por 1 (um) Dia Útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo; e
FatorSpread = sobretaxa de juros fixa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ Spread = \left(\frac{Spread}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}$$

onde:
Spread: 3,5000 (três inteiros e cinco mil décimos de milésimo); e
DP = número de Dias Úteis entre o último Período de Capitalização e a data atual, sendo

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

"DP" um número inteiro. Para o primeiro Período de Capitalização, DP será acrescido de 2 (dois) Dias Úteis.
Observações:

(i) *Efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDIk), sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;*

(ii) *Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;*

(iii) *O fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;*

(iv) *A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo;*

(v) *Para efeito de cálculo será considerada a Taxa DI divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração das Notas Comerciais, no dia 10 (dez), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 9 (nove), considerando que os dias 9 (nove) e 10 (dez) são Dias Úteis;*

(vi) *Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização das Notas, deverá ser acrescido à Remuneração das Notas devida um prêmio de remuneração no valor equivalente ao produtório do FatorDI de 2 (dois) Dias Úteis que antecedam a primeira Data de Integralização das Notas calculado pro rata temporis, de acordo com as fórmulas acima; e*

(vii) *Observado o disposto abaixo, se, a qualquer tempo durante a vigência das Notas Comerciais, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e a Emissora quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.*

Para fins deste instrumento, "Período de Capitalização" significa o intervalo de tempo que se inicia ***(i)*** *na primeira Data de Integralização (NC) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou* ***(ii)*** *na data de pagamento efetivo da respectiva Remuneração imediatamente anterior (inclusive) e termina na respectiva Data de Pagamento da Remuneração (exclusive), no*

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

caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

Indisponibilidade Temporária, Extinção, Limitação e/ou Não Divulgação da Taxa DI. Quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI e, consequentemente, às Notas, se a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora, a Emissora e o Agente Fiduciário, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) dias após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção, impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI e, consequentemente, às Notas Escriturais por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do prazo de 30 (trinta) dias ou da data de extinção, proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia (CRI) para deliberar, observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração a ser aplicado em substituição à Taxa DI dos CRI e, consequentemente, das Notas, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época.

Caso a Taxa DI, conforme o caso, volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia (CRI), ressalvada a hipótese de sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida Assembleia (CRI) não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI e, consequentemente, às Notas.

Caso, na Assembleia (CRI) não haja acordo entre a Devedora, a Emissora e os Titulares dos CRI, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização, sobre o novo índice da remuneração dos CRI e, consequentemente, da Remuneração das Notas, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou insuficiência de quórum de instalação ou deliberação, em segunda convocação, a Emitente deverá resgatar a totalidade das Notas com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização de referida Assembleia (CRI).

(2) ***Amortização****. Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário serão calculados pela Securitizadora de acordo com a seguinte fórmula:*

$$AMi = VNA \times TAi$$

Onde:

AMi = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8

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

(oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNA = Conforme acima definido;

TAi = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o Anexo "Cronograma de Pagamentos".

*(3) **Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal.** Deverá ocorrer a amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário das Notas, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor das Notas Comerciais, caso, nas respectivas Datas de Pagamento, o resultado do cálculo previsto na fórmula abaixo seja positivo:*

AE = VNa – VNB

Onde:

AE = Valor unitário da Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima; e

VNB = conforme definido acima

*(4) **LTC (Loan-to-Cost)**: o LTC será calculado de acordo com a seguinte fórmula:*

LTC = (Saldo Devedor - Saldo do Fundo de Reserva) / (Valor efetivamente desembolsado na aquisição do(s) Imóvel(is) Destinatário(s) + Custo Incorrido com a Obra) <= 75%

Onde:

Valor desembolsado na aquisição do(s) Imóvel(is) Destinatário(s) = R$ 14.400.000,00 (quatorze milhões e quatrocentos mil reais)

Custo Incorrido com a Obras = Valor efetivamente desembolsado com as obras, a ser apurado pelo Agente de Medição.

Saldo Devedor = saldo devedor das Notas.

Saldo do Fundo de Reserva = Saldo em conta e/ou investido no Fundo de Reserva referente ao fechamento anterior, disponibilizado pela Securitizadora.

*(5) **Índices Financeiros**: o cálculo do(s) Índice(s) Financeiro(s) será realizado pela Securitizadora de acordo com as seguintes fórmulas:*

IRT = (repasse carteira adimplente + 0,6 x estoque) / financiamento total >=1,1x

Onde:

IRT: Índice de Repasse Total

Estoque: valor financeiro, avaliado conforme as vendas nos últimos 12 (doze) meses, das Unidades disponíveis para comercialização

Financiamento Total: valor total da Emissão das Notas Comerciais.

*(6) **Endividamento Máximo**: o Endividamento Máximo será calculado pela Securitizadora de acordo com a seguinte fórmula:*

Fiador (PG) e Devedora:

DFL (Dívida Financeira Líquida) / PL <= 1,0x.

Onde:

DFL = Dívida financeira Líquida, deve ser calculado com base nas demonstrações

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

financeiras anuais, auditadas por auditor independente, com base na seguinte Fórmula:
DFL = Endividamento Financeiro Bruto – Caixa, sendo:
Endividamento Financeiro Bruto: Soma da rubrica "Empréstimos e Financiamentos" presentes nas demonstrações financeiras da Emitente
Caixa: Soma da rubrica "Caixa e Equivalentes de Caixa" presentes nas demonstrações financeiras do Fiador (PG)
PL: Rubrica "Patrimônio Líquido", presente nas demonstrações financeiras do Fiador (PG).
*(7) **Prêmio de Pagamento Antecipado.** O Prêmio de Pagamento Antecipado será calculado pela Securitizadora de acordo com a seguinte fórmula:*
Prêmio de Pagamento Antecipado = Valor do Pagamento Antecipado x Percentual do Prêmio.
Onde:
Valor de Pagamento Antecipado = conforme estipulado na Cláusula "Valor de Pagamento Antecipado"; e
Percentual do Prêmio = conforme estipulado na Cláusula 4.5.12.4 do Termo de Emissão.
*(8) **Valor de Constituição do Fundo de Liquidez.** O Valor de Constituição do Fundo de Liquidez será calculado pela Securitizadora de acordo com o seguinte critério:*
Para fins de cálculo do Valor de Constituição do Fundo de Liquidez será considerada a soma dos valores de Remuneração com o valor de amortização obrigatória mensal (conforme estipulado neste Anexo) devidos nas 4 (quatro) Datas de Pagamento imediatamente seguintes, observado, no entanto, que exclusivamente para fins de cálculo dos valores de Remuneração com o valor de amortização obrigatória mensal devido na 4ª (quarta) Data de Pagamento, a Securitizadora deverá utilizar como base a última variação mensal calculada do índice do IPCA, ou seja, a mesma utilizada no cálculo da 3ª (terceira) Data de Pagamento.

	27	1.746,73	0,450473		60.606.896,56	34.580,56

q. (1) atualizar o endereço da Securitizadora, que passará a constar como "Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, São Paulo, SP"; e (2) atualizar o endereço da PG, que passará a constar como "Avenida Pedroso de Morais, nº 1.873, Sala 1, Pinheiros, CEP 05.419-001, São Paulo, SP".

(ii) a aprovação da formalização do "*Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Direitos Creditórios para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 123ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.*" ("Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização"), a ser celebrado entre a Emissora, na qualidade de emissora dos CRI, e o Agente Fiduciário, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, para aditar o "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única,*

Documento assinado no Ananindeua Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas averbações acesse https://assinatura.org.br

da 123ª Emissão da Opea Securitizadora S.A", celebrado entre referidas partes ("Termo de Securitização"), de modo a ("Alterações do TS"):

a. refletir os ajustes nas condições comerciais alinhados entre as Partes, com a inclusão e/ou alteração dos conceitos de "Amortização", "Amortização Extraordinária", "Amortização Ordinária", "Cascata de Pagamentos", "Data de Conclusão da Obra", "Data de Vencimento", "Despesas da Operação", "Direitos Creditórios", "Empreendimento", "Fee de Extensão", "Fundo de Liquidez", "Fundo(s)", "Liberação 1", "Período de Obra", "Resgate", "Resgate Antecipado", "Unidades" e "VMD" constantes da tabela de definições da Cláusula 1, que passarão a vigorar conforme abaixo:

"Amortização"	*É o pagamento de parte do principal de uma dívida, i.e., o pagamento de parte do saldo do Valor Nominal Unitário de cada CRI, de maneira a reduzir o principal devido.*
"Amortização Extraordinário"	*A Amortização realizada de forma antecipada em relação às respectivas Datas de Pagamento de amortização indicadas no Cronograma de Pagamentos.*
"Amortização Ordinária"	*A Amortização realizada de forma integral da Data de Vencimento.*
"Cascata de Pagamentos"	*Os recursos oriundos dos Direitos Creditórios decorrentes da venda de Unidades serão alocados da seguinte forma:* *(iii) o maior valor entre: (a) 65% (sessenta e cinco por cento) do valor de venda; ou (b) o VMD, serão destinados diretamente e obrigatoriamente ao pagamento de parcela(s) de Remuneração e Amortização Extraordinária das Notas; e* *(iv) 35% (trinta e cinco por cento) serão destinados à Conta da Operação e submetidos à Cascata prevista abaixo.* *O disposto nesta cláusula prevalecerá sobre quaisquer regras de alocação ou liberação de recursos previstas neste instrumento.* *A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta da Operação dentro de um determinado mês, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de qualquer valor oriundo ou relacionado a uma Garantia devem ser aplicados, (bem como os recursos do Fundo de Liquidez, para fins de pagamentos de Remuneração), de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:* *(i) Pagamento das Despesas da Operação;* *(ii) Recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável;*

Documento assinado no Ambiente Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://ambiente.sreg.br

	(iii) Recomposição do Fundo de Reserva, se aplicável; *(iv) Recomposição do Fundo de Liquidez, se aplicável;* *(v) Pagamento de parcela(s) de Remuneração (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável;* *(vi) Pagamento de parcela(s) de Amortização Ordinária dos CRI (e respectivos encargos) vencido(s) e não pago(s), se aplicável;* *(vii) Pagamento da parcela mensal de Remuneração, se aplicável;* *(viii) Pagamento de parcela de Amortização Ordinária dos CRI, se aplicável;* *(ix) Amortização Extraordinária dos CRI, com os recursos remanescentes; e* *(x) Liberação de eventual saldo remanescente à Devedora.*
"Data de Conclusão da Obra"	*Significa a data de emissão do habite-se ou documento equivalente que ateste a conclusão das obras do Empreendimento.*
"Data de Vencimento"	*28 de junho de 2028, qual seja, a última Data de Pagamento prevista no Cronograma de Pagamentos, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado ou vencimento antecipado dos CRI.*
"Despesas da Operação"	*São, quando mencionadas em conjunto:* *(i) Despesas Iniciais;* *(ii) Despesas Recorrentes;* *(iii) Despesas Extraordinárias;* *(iv) Despesas do Patrimônio Separado; e* *(v) Fee de Extensão, exclusivamente no primeiro mês subsequente a aprovação da extensão da Data de Vencimento, caso aplicável.*
"Direitos Creditórios"	*Significam todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos da comercialização das Unidades do Empreendimento, incluindo os créditos oriundos de contratos de promessa de compra e venda, cessões e demais instrumentos correlatos na forma e prazos estabelecidos nos referidos instrumentos, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios neles previstos, como acessórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no(s) referido(s) instrumento(s).*
"Empreendimento"	*O empreendimento imobiliário desenvolvido pela Devedora no(s) Imóvel(is) Destinatário(s), nos termos do Lastro, cujo desenvolvimento ocorreu durante o Período de Obra, incluindo suas Unidades autônomas.*

Documento assinado no Ambiente Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas averbações acesse https://imoveis.org.br

"Fee de Extensão"	*Remuneração adicional correspondente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o saldo devedor dos CRI, devida na hipótese de extensão da Data de Vencimento.*
"Fundo de Liquidez"	*O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação exclusivamente durante o Período de Obra para fazer frente aos pagamentos de PMT durante a Operação. As regras de constituição e utilização aplicáveis são aquelas estipuladas no Lastro e refletidas neste Instrumento, na Cláusula "Fundo de Liquidez".*
"Fundo(s)"	*É qualquer fundo de recursos constituído e mantido na Conta da Operação para os fins previstos no Lastro. Para os fins deste Instrumento, o(s) Fundo(s) é(são):* *(i) Fundo de Despesas;* *(ii) Fundo de Liquidez, enquanto aplicável; e* *(iii) Fundo de Reserva.*
"Liberação 1"	*A primeira Liberação, que foi limitada a R$ 9.300.000,00 (nove milhões e trezentos mil reais), e da qual serão descontados os valores das Retenções.*
"Período de Obra"	*significa o período compreendido entre a data de início das obras do Empreendimento e a Data de Conclusão da Obra.*
"Resgate"	*É o pagamento total do principal de uma dívida, i.e., o pagamento da totalidade do saldo do Valor Nominal Unitário de todos os CRI, de maneira a quitar o principal devido.*
"Resgate Antecipado"	*O resgate realizado de forma antecipada em relação à Data de Vencimento indicada no Cronograma de Pagamentos.*
"Unidades"	*São as unidades imobiliárias pertencentes ao Empreendimento nos termos dos Documentos de Operação cuja comercialização gera Direitos Creditórios vinculados à presente operação.*
"VMD"	*Significa, em relação a cada Unidade, o valor mínimo de destinação de recursos oriundos de sua comercialização para amortização das Notas Comerciais, equivalente a 65% (sessenta e cinco por cento) do valor garantido da dívida atribuível à respectiva Unidade.*

b. alterar os itens (viii) e (ix) da Cláusula 2.9 para refletir os ajustes nas características dos Créditos Imobiliários, os quais a partir da presente data, passarão a vigorar com a seguinte redação:

> *"2.9. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, contam com as seguintes características:*
> *(...)*

Documento assinado no Ambiente Registro do Imóvel. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://ambiente.sr

(viii) Atualização Monetária. Os Créditos Imobiliários não serão objeto de atualização monetária;

(ix) Remuneração dos Créditos Imobiliários. Os Crédito Imobiliários farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa (spread) de 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base de 252 Dias Úteis; e

(...)"

c. alterar a Cláusula 3.1. para refletir os ajustes nas características dos CRI, a qual a partir da presente data, passará a vigorar com a seguinte redação:

"3.1. Características dos CRI. Os CRI, objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possui as seguintes características:

(...)

Característica	CRI
Data de Vencimento	28 de junho de 2028
Prazo da Emissão	1.968 (um mil novecentos e sessenta e oito) dias
Juros Remuneratórios	100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa (spread) de 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base de 252 Dias Úteis.
Atualização Monetária	Os CRI não serão objeto de atualização monetária
Primeiro pagamento de Amortização Programada	Na Data de Vencimento.
Primeiro pagamento de Remuneração	28 de fevereiro de 2023.

(...)"

d. alterar a Cláusula 6.2. excluir a aplicabilidade da atualização monetária nos CRI, a qual a partir da presente data, passará a vigorar com a seguinte redação:

"6.2. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, não será objeto de atualização monetária."

e. alterar a Cláusula 10.7 para regrar o funcionamento do Fundo de Liquidez pré e pós Período de Obra, a qual a partir da presente data, passará a vigorar com a seguinte redação:

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

"10.7. Fundo de Liquidez. A Operação contará com a garantia do Fundo de Liquidez até o término do Período de Obra, mantido na Conta da Operação, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para pagamento das parcelas de Remuneração e amortização obrigatória mensal. Após o término do Período de Obra, as parcelas de Remuneração e de Amortização Extraordinária serão pagas com os recursos da Conta da Operação, observada a ordem de prioridade definida na Cascata de Pagamentos, sendo que as regras aplicáveis estão devidamente pormenorizadas no Lastro."

f. alterar a Cláusula 11.2. para esclarecer que os Índices Financeiros deveriam ser cumpridos durante o Período de Obra, a qual a partir da presente data, passará a vigorar com a seguinte redação:

"11.2. Índices Financeiros. A Devedora deverá assegurar que os Índices Financeiros sejam respeitados, durante o Período da Obra, sendo que as regras de verificação, de penalidades por descumprimento e de recomposição dos Índices Financeiros estão devidamente pormenorizadas no Lastro."

g. alterar a Cláusula 11.4. para esclarecer que os *Covenants* deveriam ser cumpridos durante o Período de Obra, a qual a partir da presente data, passará a vigorar com a seguinte redação:

"11.4. Covenants. A Devedora e os Garantidores deverão assegurar que os covenants estipulados no Lastro sejam respeitados, durante o Período de Obra e/ou a todo tempo durante o prazo da Operação, a partir da primeira Data de Integralização (CRI) até a quitação integral das Obrigações Garantidas, conforme aplicável, sendo que as regras de verificação, de penalidades por descumprimento e de recomposição dos covenants estão devidamente pormenorizadas no Lastro."

h. alterar a Cláusula 11.5. para esclarecer que o Relatório de Medição deveria ser apresentado durante o Período de Obra, a qual a partir da presente data, passará a vigorar com a seguinte redação:

"11.5. Relatórios. Nos termos do Lastro, a verificação de evolução das obras dos Empreendimentos será feita com base no Relatório de Medição, durante o Período de Obra, e a verificação e acompanhamento do fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios e covenants serão realizadas com base nos documentos disponibilizados pela Devedora."

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

i. alterar o Anexo "Cronograma de Pagamentos" para refletir o novo prazo dos CRI, o qual a partir da presente data, passará a vigorar da seguinte forma:

Nº de ordem	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	Tai
1	28/02/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
2	28/03/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
3	26/04/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
4	26/05/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
5	28/06/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
6	26/07/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
7	28/08/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
8	27/09/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
9	26/10/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
10	28/11/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
11	28/12/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
12	26/01/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
13	28/02/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
14	27/03/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
15	26/04/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
16	28/05/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
17	26/06/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
18	26/07/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
19	28/08/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
20	26/09/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
21	28/10/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
22	27/11/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
23	27/12/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
24	28/01/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
25	26/02/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
26	26/03/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
27	28/04/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
28	28/05/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
29	26/06/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
30	28/07/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
31	27/08/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
32	26/09/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
33	28/10/2025	Sim	Não	Não	0,0000%

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

34	26/11/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
35	29/12/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
36	28/01/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
37	26/02/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
38	26/03/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
39	28/04/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
40	27/05/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
41	26/06/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
42	26/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
43	26/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
44	26/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
45	26/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
46	26/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
47	26/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
48	26/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
49	26/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
50	26/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
51	26/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
52	26/05/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
53	26/06/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
54	26/07/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
55	26/08/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
56	26/09/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
57	26/10/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
58	26/11/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
59	26/12/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
60	26/01/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
61	26/02/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
62	26/03/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
63	26/04/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
64	26/05/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
65	26/06/2028	Sim	Sim	Não	100,0000%

j. alterar o Anexo "Fórmulas" para refletir (a) a nova fórmula da Remuneração dos CRI no item (1), (b) a exclusão da atualização monetária, o qual a partir da presente data, passará a vigorar da seguinte forma:

(1) ***Remuneração***. *A Remuneração dos CRI será calculada de acordo com a seguinte*

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

fórmula:

$$J = VNe \times (Fator\ Juros - 1)$$

Onde:

J = Valor unitário da Remuneração dos CRI devida ao final do Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e;

Fator Juros = fator de juros, composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de spread calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ Juros = (Fator\ DI \times Fator\ Spread)$$

onde:

Fator DI = produtório das Taxas DI-Over, com uso de percentual aplicado, da data de início do Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} \left[1 + (TDI_k)\right]$$

onde:

n_{DI} = número total de Taxas DI-Over, consideradas na atualização do ativo, sendo "n_{DI}" um número inteiro;

TDI_k = Taxa DI-Over, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

DI_k = Taxa DI-Over, divulgada pela B3, considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3 por meio de seu site, válida por 1 (um) Dia Útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo; e

FatorSpread = sobretaxa de juros fixo, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ Spread = \left(\frac{Spread}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}$$

onde:

Spread: 3,5000 (três inteiros e cinco mil décimos de milésimo); e

DP = número de Dias Úteis entre o último Período de Capitalização e a data atual, sendo

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

"DP" um número inteiro. Para o primeiro Período de Capitalização, DP será acrescido de 2 (dois) Dias Úteis.
Observações:

(i) *Efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDIk), sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;*

(ii) *Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;*

(iii) *O fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;*

(iv) *A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo;*

(v) *Para efeito de cálculo será considerada a Taxa DI divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI, no dia 10 (dez), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 9 (nove), considerando que os dias 9 (nove) e 10 (dez) são Dias Úteis;*

(vi) *Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização das Notas, deverá ser acrescido à Remuneração dos CRI devida um prêmio de remuneração no valor equivalente ao produtório do FatorDI de 2 (dois) Dias Úteis que antecedam a primeira Data de Integralização dos CRI calculado pro rata temporis, de acordo com as fórmulas acima; e*

(vii) *Observado o disposto abaixo, se, a qualquer tempo durante a vigência das dos CRI, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e a Emissora quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.*

Para fins deste instrumento, "Período de Capitalização" significa o intervalo de tempo que se inicia ***(i)*** *na primeira Data de Integralização (NC) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou* ***(ii)*** *na data de pagamento efetivo da respectiva Remuneração imediatamente anterior (inclusive) e termina na respectiva Data de Pagamento da Remuneração (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o*

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

anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

<u>Indisponibilidade Temporária, Extinção, Limitação e/ou Não Divulgação da Taxa DI</u>. Quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI e, consequentemente, às Notas, se a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora, a Emissora e o Agente Fiduciário, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) dias após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção, impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI e, consequentemente, aos CRI por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do prazo de 30 (trinta) dias ou da data de extinção, proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia (CRI) para deliberar, observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração a ser aplicado em substituição à Taxa DI dos CRI e, consequentemente, das Notas, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época.

Caso a Taxa DI, conforme o caso, volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia (CRI), ressalvada a hipótese de sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida Assembleia (CRI) não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI e, consequentemente, às Notas.

Caso, na Assembleia (CRI) não haja acordo entre a Devedora, a Emissora e os Titulares dos CRI, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização, sobre o novo índice da remuneração dos CRI e, consequentemente, da Remuneração das Notas, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou insuficiência de quórum de instalação ou deliberação, em segunda convocação, a Emitente deverá resgatar a totalidade dos CRI com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização de referida Assembleia (CRI).

*(2) **Amortização**. Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:*

$$AMi = VNA \times TAi$$

Onde:

AMi = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

VNA = Conforme acima definido;
*TAi = Taxa de Amortização i-ésima, expresso em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o "**Anexo –Cronograma de Pagamentos**".*

k. alterar o Anexo "Cédula de Crédito Imobiliário" para refletir as novas condições comerciais da Cédula de Crédito Imobiliário, o qual a partir da presente data, passará a vigorar da seguinte forma:

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO							
SÉRIE	*1ª*	***NÚMERO***	*0001*	***TIPO DE CCI***	*Integral*	***DATA DE EMISSÃO***	*07 de fevereiro de 2023*
1. EMISSORA:							
***Opea Securitizadora S.A.**, sociedade por ações com sede na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("**Securitizadora**")*							
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
***Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88*							
3. DEVEDORA:							
***PG10 Empreendimento Imobiliário Ltda.**, sociedade com sede na Avenida Pedroso de Morais, n.º 1.873, Sala 1, Pinheiros, CEP 05.419-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 37.105.571/0001-09 ("**Devedora**")*							
4. TÍTULO:							
*As notas comerciais emitidas pela Devedora em 07 de fevereiro de 2023, no valor definido no item 5, abaixo, por meio do Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da PG10 Empreendimento Imobiliário Ltda, conforme alterado, e subscritas pela Securitizadora ("**Lastro**")*							
***5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:** R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais)*							
6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
#	***Matrícula***	***Cartório***	***Endereço***			***Proprietário(a)***	
1	*200.051*	*4º RGI de São Paulo, SP*	*Rua Tenente Negrão, 224 e Rua Doutor Renato Paes de Barros, 735 e 749, Jardim Paulista, São Paulo, SP*			***PG10 Empreendimento Imobiliário Ltda.**, CNPJ n.º 37.105.571/0001-09*	
7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:							
Data e Local:		*07 de fevereiro de 2023, na Cidade de São Paulo, SP.*					
Local		*São Paulo, SP*					

Documento assinado no Ambiente Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://www.ambientederegistro.com.br

Prazo Total:	*1.968 (um mil novecentos e sessenta e oito) dias*
Valor do Principal:	*R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), na Data de Emissão, observado o disposto no Lastro*
Juros Remuneratórios:	*100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa (spread) de 3,50% (três inteiros e cinquenta centesimos por cento) ao ano, base de 252 Dias Úteis.*
Atualização Monetária:	*Não Aplicável.*
Data de Vencimento Final:	*28 de junho de 2028*
Encargos Moratórios:	*(i) Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso;* *(ii) Multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial; e* *(iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Credora na cobrança do crédito.*

8. GARANTIAS:

A CCI não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI contarão com as seguintes garantias, todas devidamente identificadas, descritas e definidas no Lastro: (i) Fiança; (ii) AFI; (iii) CF; (iv) AFP; e (v) Fundos.

9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

Nº de ordem	*Data de Pagamento*	*Juros*	*Amortização*	*Incorporação*	*Taxa*
1	24/02/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
2	24/03/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
3	24/04/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
4	24/05/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
5	26/06/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
6	24/07/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
7	24/08/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
8	25/09/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
9	24/10/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
10	24/11/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
11	26/12/2023	Sim	Não	Não	0,0000%

Documento assinado no Ayanndrix Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas averbações acesse https://www.ridocs.org.br

12	24/01/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
13	26/02/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
14	25/03/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
15	24/04/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
16	24/05/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
17	24/06/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
18	24/07/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
19	26/08/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
20	24/09/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
21	24/10/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
22	25/11/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
23	24/12/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
24	24/01/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
25	24/02/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
26	24/03/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
27	24/04/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
28	26/05/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
29	24/06/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
30	24/07/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
31	25/08/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
32	24/09/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
33	24/10/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
34	24/11/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
35	24/12/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
36	26/01/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
37	24/02/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
38	24/03/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
39	24/04/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
40	25/05/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
41	24/06/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
42	23/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
43	24/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
44	24/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
45	22/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
46	24/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
47	23/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
48	22/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
49	24/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%

Documento emitido no Ananindeua Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas averbações acesse https://ananindeua.org.br

50	24/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
51	22/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
52	24/05/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
53	24/06/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
54	22/07/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
55	24/08/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
56	23/09/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
57	22/10/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
58	24/11/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
59	23/12/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
60	24/01/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
61	24/02/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
62	23/03/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
63	24/04/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
64	24/05/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
65	22/06/2028	Sim	Sim	Não	100,0000%

I. alterar o item I do Anexo "Despesas da Operação" para refletir a alteração das despesas, o qual a partir da presente data, passará a vigorar da seguinte forma:

I – Valores das Despesas da Operação

Custos Flat		***Valor liquido***	***Imposto***	***Valor Bruto***	***Recebedor***
Emissão e Estruturação	*Flat*	*R$ 50.000,00*	*9,65%*	*R$ 55.340,34*	*Opea*
Administração	*Flat*	*R$ 4.500,00*	*9,65%*	*R$ 4.980,63*	*Opea*
Coordenador Lider	*Flat*	*R$ 20.000,00*	*9,65%*	*R$ 22.136,14*	*Opea*
Assessor Legal	*Flat*	*R$ 77.000,00*	*14,53%*	*R$ 90.090,09*	*Negrão Ferrari*
Agente Fiduciário	*Flat*	*R$ 10.000,00*	*9,25%*	*R$ 11.019,28*	*OT*
Custodiante	*Flat*	*R$ 5.000,00*	*16,33%*	*R$ 5.975,86*	*Vórtx*
Registrador	*Flat*	*R$ 5.000,00*	*16,33%*	*R$ 5.975,86*	*Vórtx*
Registro, Distribuição e Análise do CRI	*Flat*	*R$ 11.600,00*	*0%*	*R$ 11.600,00*	*B3*
Registro do Lastro	*Flat*	*R$ 400,00*	*0%*	*R$ 400,00*	*B3*
Liquidação Financeira	*Flat*	*R$ 202,93*	*0%*	*R$ 202,93*	*B3*
Transcrição do CRI	*Flat*	*R$ 1,15*	*0%*	*R$ 1,15*	*B3*
Custódia CRI	*Flat*	*R$ 400,00*	*0%*	*R$ 400,00*	*B3*
Taxa de Fiscalização	*Flat*	*R$ 0,00*	*0%*	*R$ 0,00*	*CVM*
Conta Vinculada	*Flat*	*R$ 3.000,00*	*0%*	*R$ 3.000,00*	*QI Tech*

Documento assinado no Assinadoc Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinadoc.org.br

Base de Dados de CRI (Parcela Única)	*Flat*	*R$ 1.758,80*	*0%*	*R$ 1.758,80*	*ANBIMA*
Total		***R$ 188.862,88***		***R$ 212.881,08***	

Observação: Exceto pelo Fee de Extensão, todos os custos flat acima indicados já foram pagos

Custos Recorrentes	*Recorrência*	*Valor líquido*	*Imposto*	*Valor Bruto*	*Recebedor*
Administração	*Mensal*	*R$ 4.500,00*	*9,65%*	*R$ 4.980,63*	*Opea*
Agente Fiduciário	*Anual*	*R$ 15.000,00*	*12,15%*	*R$ 17.074,56*	*OT*
Agente Fiduciário (Verificação	*Semestral*	*R$ 1.200,00*	*12,15%*	*R$ 1.365,96*	*OT*
Custodiante	*Anual*	*R$ 5.000,00*	*16,33%*	*R$ 5.975,86*	*Vórtx*
Custódia CRI	*Mensal*	*R$ 320,00*	*0%*	*R$ 320,00*	*B3*
Agente de Monitoramento	*Mensal*	*R$ 5.000,00*	*0%*	*R$ 5.000,00*	
Agente de Medição durante o Período da Obra	*Mensal*	*R$ 6.500,00*	*0%*	*R$ 6.500,00*	
Banco Liquidante e Escriturador	*Mensal*	*R$ 500,00*	*16,33%*	*R$ 597,59*	*Vortx*
Fee de Extensão	*Única*	*R$ 100.223,91*	*0%*	*R$ 100.223,91*	*Investidor*

Observação: nos valores indicados nas planilhas acima, serão incluídos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento.

m. alterar o Anexo "Declaração da Instituição Custodiante" para incluir o presente Aditamento, bem como o aditamento à Escritura de Emissão de CCI, o qual a partir da presente data, passará a vigorar da seguinte forma:

***Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Instituição Custodiante**"), na qualidade de instituição custodiante do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural firmado, celebrado nesta data entre **Opea Securitizadora S.A.**, sociedade com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("**Securitizadora**") e a Instituição Custodiante ("**Escritura de Emissão de CCI**"), por meio do qual foi emitida pela Securitizadora a Cédula de Crédito Imobiliário identificada na referida Escritura de Emissão de CCI ("**CCI**"), declara que, nesta data, procedeu, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931 de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, **(i)** à custódia do 1º (Primeiro) Aditamento à Escritura de Emissão de CCI; e (ii) à custódia do 2º (Segundo) Aditamento ao Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários, em série única, da 123ª Emissão de Certificados de*

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

Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., celebrado na presente data, sobre o qual a Securitizadora instituiu o regime fiduciário.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o parágrafo 2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

n. alterar o Anexo "Boletim de Subscrição" para refletir as novas condições comerciais dos CRI, o qual a partir da presente data, passará a vigorar da seguinte forma:

DATA: [=]	***BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS***	*[=]*
03 Vias		

*Para os fins deste boletim de subscrição de certificados de recebíveis imobiliários ("**Boletim de Subscrição**"), adotam-se as definições constantes no Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários firmado, em 07 de fevereiro de 2023, entre a Emissora, abaixo identificada, e a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira com filial na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04578-910, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, referente à 123ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora abaixo identificada abaixo ("**Termo de Securitização**").*

EMISSORA

***Opea Securitizadora S.A.**, sociedade com sede na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22*

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Local	***Data de Emissão***	***Data de Vencimento***	***Emissão***	***Série***	***Qtd.***	***Valor Nominal Unitário***	***Valor Total da Emissão***
São Paulo, SP	*07/02/2023*	*26/06/2028*	*123ª*	*1ª*	*40.000*	*R$ 1.000,00*	*R$ 40.000.000,00*

FORMA DE PAGAMENTO DOS CRI

Amortização		***Juros Remuneratórios***	
Atualização Monetária	*Forma de Pagamento*	*Taxa*	*Forma de Pagamento*
Não aplicável	*Conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo "Cronograma de Pagamentos" do Termo de Securitização*	100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252	*Conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo "Cronograma de Pagamentos" do Termo de Securitização*

Documento assinado ou Apostilado digitalmente no Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://maisselo.com.br/

		(duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa (*spread*) de 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base de 252 Dias Úteis, *e pagos de acordo com o Cronograma de Pagamentos*	

OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO	
Lastro:	*A totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI.*
Forma:	*Nominativa e Escritural*
Agente Fiduciário:	***Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.***
Data do Termo de Securitização:	07 de fevereiro de 2023
Garantias:	*Os CRI não contarão com garantias, no entanto, os Créditos Imobiliários contam com as seguintes Garantias:* *(i) Fiança;* *(ii) AFI;* *(iii) AFP;* *(iv)CF; e* *(v) Fundo(s).*

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR		
Nome, ou Denominação Social:		*CPF ou CNPJ:*
[=]		*[=]*
Endereço:	*Nº:*	*Complemento:*
[=]	*[=]*	*[=]*
Cidade:	*UF:*	*País:*
[=]	*[=]*	*[=]*

CRI SUBSCRITOS		
Quantidade	*Valor de Integralização por Unidade*	*Valor Total a ser Integralizado*
[=]	*R$ [=], em [=]*	*R$ [=], em [=]*
	R$ [=], em [=]	*R$ [=], em [=]*
	R$ [=], em [=]	*R$ [=], em [=]*
	R$ [=], em [=]	*R$ [=], em [=]*

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

R$ [=], em [=]	R$ [=], em [=]

FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO

Os CRI serão integralizados pelo seu Preço de Integralização. O Preço de Integralização será pago à vista, em moeda corrente nacional. A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3. O "Preço de Integralização" significa: (i) o Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização (CRI); e (ii) após a primeira Data de Integralização (CRI), o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração calculada desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (conforme o caso), até a Data de Integralização em questão, de acordo com o disposto no termos do Termo de Securitização

ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES

O Subscritor neste ato declara, para os devidos fins, que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Termo de Securitização, em caráter irrevogável e irretratável, referente à 123ª Emissão, de CRI da Emissora.

Os termos grafados em letra maiúscula neste Boletim de Subscrição e que não tenham sido de outra forma expressamente definidos, terão os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização.

O Subscritor igualmente declara que conhece, avaliou e ponderou os riscos envolvidos na subscrição dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos fatores de risco constantes do Termo de Securitização, o qual o Subscritor declara ter recebido e lido com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI, a seu exclusivo critério, na qualidade de Investidor Profissional, de modo que não poderá imputar qualquer responsabilidade à Emissora, ao Agente Fiduciário e/ou ao Coordenador Líder por qualquer perda, prejuízo, dano e/ou despesa que venha a sofrer em decorrência direta ou indireta da Oferta ou por força dos riscos envolvidos no investimento nos CRI.

O Subscritor, neste ato, declara ainda, que:

(i) Ter ciência de que a Emissora instituiu regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados pelo Termo de Securitização, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI;

(ii) Ter ciência de que os Créditos Imobiliários e as Garantias sob regime fiduciário vinculados pelo Termo de Securitização destacam-se do patrimônio comum da Emissora e constituem Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais conforme descrito no Termo de Securitização;

(iii) Ter ciência de que os Créditos Imobiliários e Garantias permanecerão separados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, somente respondendo, até tal evento, pelas obrigações inerentes aos referidos CRI;

(iv) Ter ciência de que os Créditos Imobiliários estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à excussão por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001;

Documento assinado no Ametista (registro de imóveis). Para validar o documento e suas averbações acesse https://ametista.org.br

(v) *Estar de acordo com a nomeação do Agente Fiduciário dos CRI;*

(vi) *Ter ciência de que a Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado;*

(vii) *É investidor profissional nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30, e possui conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para que não lhe sejam aplicáveis um conjunto de proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, sendo capaz de entender e ponderar os riscos financeiros relacionados à aplicação de recursos em valores mobiliários que só podem ser adquiridos por investidores profissionais, bem como possui investimentos financeiros em valor superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);*

(viii) *Ter ciência de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160");*

(ix) *Ter ciência de que os CRI desta Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo Subscritor dos CRI;*

(x) *Ter ciência de que os CRI foram colocados junto aos investidores pelo Coordenador Líder, em regime de melhores esforços, nos termos previstos no Termo de Securitização;*

(xi) *Conhecer, bem como ter avaliado e ponderado os riscos envolvidos na subscrição dos CRI e demais informações constantes do Termo de Securitização, incluindo, mas não limitando, aos fatores de risco referidos no Anexo "Fatores de Risco" do Termo de Securitização;*

(xii) *Ter lido o Termo de Securitização, bem como os demais Documentos da Operação, com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI*

(xiii) *(a) ter ciência de que foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da Oferta; (b) ter ciência de que a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; (c) ter ciência de que existem restrições para a revenda dos CRI, nos termos do Capítulo VII da Resolução CVM 160; (d ter ciência de que existem restrições de colocação para Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta; (e) que efetuou sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora; (f) que optou por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI e à Emissora*

São Paulo, [=] de [=] de [=].

_____

[=]
Subscritor

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

Opea Securitizadora S.A.
Emissora

o. (1) atualizar o endereço da Securitizadora, que passará a constar como "Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, São Paulo, SP"; e (2) atualizar o endereço do Agente Fiduciária, que passará a constar como Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04578-910, São Paulo, SP.

(iii) a aprovação da formalização do "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural*" ("Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão CCI"), a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, para aditar o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real Imobiliária*", celebrado entre referidas partes ("Escritura de Emissão de CCI"), de modo a ("Alterações CCI"):

a. refletir as alterações nos itens "Prazo Total", "Data de Vencimento Final" e "Fluxo de Pagamento dos Créditos Imobiliários" do Anexo "Cédula de Crédito Imobiliário" para refletir as novas condições comerciais da Cédula de Crédito Imobiliário, o qual a partir da presente data, passará a vigorar da seguinte forma:

Prazo Total:	*1.966 (um mil novecentos e sessenta e seis) dias, a contar da Data de Emissão*
Data de Vencimento Final:	*26 de junho de 2028*

9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

Nº de ordem	*Data de Pagamento*	*Juros*	*Amortização*	*Incorporação*	*Taxa*
1	*24/02/2023*	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,0000%*
2	*24/03/2023*	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,0000%*
3	*24/04/2023*	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,0000%*
4	*24/05/2023*	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,0000%*
5	*26/06/2023*	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,0000%*
6	*24/07/2023*	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,0000%*
7	*24/08/2023*	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,0000%*
8	*25/09/2023*	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,0000%*

Documento assinado no Ambiente Registro do Imóvel. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodoimovel.com.br

9	24/10/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
10	24/11/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
11	26/12/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
12	24/01/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
13	26/02/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
14	25/03/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
15	24/04/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
16	24/05/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
17	24/06/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
18	24/07/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
19	26/08/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
20	24/09/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
21	24/10/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
22	25/11/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
23	24/12/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
24	24/01/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
25	24/02/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
26	24/03/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
27	24/04/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
28	26/05/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
29	24/06/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
30	24/07/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
31	25/08/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
32	24/09/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
33	24/10/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
34	24/11/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
35	24/12/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
36	26/01/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
37	24/02/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
38	24/03/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
39	24/04/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
40	25/05/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
41	24/06/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
42	23/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
43	24/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
44	24/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
45	22/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
46	24/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
47	23/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
48	22/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
49	24/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
50	24/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%

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

51	22/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
52	24/05/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
53	24/06/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
54	22/07/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
55	24/08/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
56	23/09/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
57	22/10/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
58	24/11/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
59	23/12/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
60	24/01/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
61	24/02/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
62	23/03/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
63	24/04/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
64	24/05/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
65	22/06/2028	Sim	Sim	Não	100,0000%

(...)

ANEXO

CÉDULA(S) DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO							
SÉRIE	*1ª*	***NÚMERO***	*0001*	***TIPO DE CCI***	*Integral*	***DATA DE EMISSÃO***	*07 de fevereiro de 2023*

1. EMISSORA:

Opea Securitizadora S.A., *sociedade por ações com sede na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 (**"Securitizadora"**).*

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., *instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.*

3. DEVEDORA:

PG10 Empreendimento Imobiliário Ltda., *sociedade com sede na Avenida Pedroso de Morais, nº 1.873, Sala 1, Pinheiros, CEP 05.419-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 37.105.571/0001-09 (**"Devedora"**).*

4. TÍTULO:

*As notas comerciais emitidas pela Devedora em 07 de fevereiro de 2023, no valor definido no item 5, abaixo, por meio do Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da PG10 Empreendimento Imobiliário Ltda, conforme alterado, e subscritas pela Securitizadora (**"Lastro"**).*

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: *R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais).*

6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

#	***Matrícula***	***Cartório***	***Endereço***	***Proprietário(a)***
1	*200.051*	*4º RGI de São Paulo, SP*	*Rua Tenente Negrão, 224 e Rua Doutor Renato Paes de Barros, 735 e 749, Jardim Paulista, São Paulo, SP*	***PG10 Empreendimento Imobiliário Ltda.***, *CNPJ nº 37.105.571/0001-09*

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:

Data e Local:	*07 de fevereiro de 2023, na Cidade de São Paulo, SP.*
Local:	*São Paulo, SP*
Prazo Total:	*1.966 (um mil novecentos e sessenta e seis) dias, a contar da Data de Emissão*
Valor do Principal:	*R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), na Data de Emissão, observado o disposto no Lastro*

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

Juros Remuneratórios:	*100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("Taxa DI"), acrescido de sobretaxa (spread) de 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base de 252 Dias Úteis.*
Atualização Monetária:	*Não Aplicável.*
Data de Vencimento Final:	*26 de junho de 2028*
Encargos Moratórios:	*(iv) Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso;* *(v) Multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial; e* *(vi) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Credora na cobrança do crédito.*

8. GARANTIAS:

A CCI não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI contarão com as seguintes garantias, todas devidamente identificadas, descritas e definidas no Lastro: (i) Fiança; (ii) AFI; (iii) CF; (iv) AFP; e (v) Fundos.

9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

Nº de ordem	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	Taxa
1	24/02/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
2	24/03/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
3	24/04/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
4	24/05/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
5	26/06/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
6	24/07/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
7	24/08/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
8	25/09/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
9	24/10/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
10	24/11/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
11	26/12/2023	Sim	Não	Não	0,0000%
12	24/01/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
13	26/02/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
14	25/03/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
15	24/04/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
16	24/05/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
17	24/06/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
18	24/07/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
19	26/08/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
20	24/09/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
21	24/10/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
22	25/11/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
23	24/12/2024	Sim	Não	Não	0,0000%
24	24/01/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
25	24/02/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
26	24/03/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
27	24/04/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
28	26/05/2025	Sim	Não	Não	0,0000%

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

29	24/06/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
30	24/07/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
31	25/08/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
32	24/09/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
33	24/10/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
34	24/11/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
35	24/12/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
36	26/01/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
37	24/02/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
38	24/03/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
39	24/04/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
40	25/05/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
41	24/06/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
42	23/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
43	24/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
44	24/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
45	22/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
46	24/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
47	23/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
48	22/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
49	24/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
50	24/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
51	22/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
52	24/05/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
53	24/06/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
54	22/07/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
55	24/08/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
56	23/09/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
57	22/10/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
58	24/11/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
59	23/12/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
60	24/01/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
61	24/02/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
62	23/03/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
63	24/04/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
64	24/05/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
65	22/06/2028	Sim	Sim	Não	100,0000%

(iv) a aprovação da formalização do "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" ("Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis"), a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, para aditar o "*Instrumento Particular de*

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

Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças", celebrado entre referidas partes ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis"), de modo a ("Alterações AF Imóveis"):

a. refletir os ajustes nas condições comerciais alinhados entre as Partes, com a inclusão e/ou alteração dos conceitos de "Data de Conclusão da Obra", "Empreendimento", "Período de Obra" e "Unidades", constantes da tabela de definições da Cláusula 1, que passarão a vigorar conforme abaixo:

"Data de Conclusão da Obra"	*Significa a data de emissão do habite-se ou documento equivalente que ateste a conclusão das obras do Empreendimento.*
"Empreendimento"	*O empreendimento imobiliário desenvolvido pela Devedora no Imóvel(is) Garantia, cujo desenvolvimento ocorreu durante o Período de Obra, incluindo suas Unidades autônomas.*
"Período de Obra"	*significa o período compreendido entre a data de início das obras do Empreendimento e a Data de Conclusão da Obra.*
"Unidades"	*São as unidades pertencentes ao Empreendimento, cuja comercialização gera Direitos Creditórios vinculados à presente operação, as quais foram ou serão comercializadas por meio dos respectivos instrumentos de venda e compra. Esta definição engloba todas as unidades que:* *(i) Já foram comercializadas;* *(ii) Estão atualmente disponíveis para comercialização (i.e. estoque);* *(iii) Que venham a integrar o estoque após distrato dos respectivos instrumentos de venda e compra já celebrados e vigentes; e/ou* *(iv) As futuras unidades autônomas que irão compor o Empreendimento, e que ainda não apresentam matrículas individualizadas.* *A presente Garantia passará a englobar as Unidades, em substituição à matrícula mãe, quando do desmembramento desta e consequente criação das matrículas individualizadas das Unidades, as quais, para os fins deste instrumento, integrarão o termo definido "Imóvel(is) Garantia" quando criadas.*

b. alterar a Cláusula 2.1, para refletir os ajustes nas características das Obrigações Garantidas, a qual a partir da presente data, passará a vigorar com a seguinte redação:

Documento assinado no Assinadin Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinadin.com.br

"2.1. Obrigações Garantidas. As Partes declaram que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

(ii) Atualização Monetária das Obrigações Garantidas: as Obrigações Garantidas não serão atualizadas monetariamente;

(iii) Juros Remuneratórios das Obrigações Garantidas: sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa (spread) de 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base de 252 Dias Úteis, calculado na forma do Lastro;

(...)

(vi) Prazo das Obrigações Garantidas: 1.966 (um mil novecentos e noventa e seis) dias a contar da data de celebração do Lastro, ressalvados as hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado das Notas, nos termos do referido instrumento;

(...)"

c. alterar a Cláusula 4.13 para refletir as alterações comerciais na definição de "Valor de Venda", a qual a partir da presente data, passará a vigorar com a seguinte redação:

"4.13. Valor de Venda. As Partes convencionam que o Valor de Venda do(s) Imóvel(is) Garantia, para fins de Leilão, nesta data, é equivalente a média das últimas vendas, conforme atestado pelo Agente de Monitoramento."

d. alterar o Anexo "Identificação dos Imóveis Garantia" para identificar as Unidades, o qual a partir da presente data, passará a vigorar da seguinte forma:

Matrícula	200.051
Cartório	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, SP
Endereço	Rua Tenente Negrão, 224 e Rua Doutor Renato Paes de Barros, 735 e 749, Jardim Paulista, São Paulo, SP
Proprietário	**PG10 Empreendimento Imobiliário Ltda.**, sociedade com sede na Avenida Pedroso de Morais, n.º 1.873, Sala 1, Pinheiros, CEP 05.419-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 37.105.571/0001-09
Descrição do Imóvel	Conforme matrícula 200.051
Valor de Venda	R$ 14.000.000,00 (quatorze milhões de reais)
% Relação à Dívida	100%
Título Aquisitivo	Registros Anteriores: R.08/Matrícula nº 51.615 e R.06/Matrícula nº 52.591, feitos em 19 de novembro de 2020; e, R.11/Matrícula nº 96.507, feito em 18 de dezembro de 2020, neste Registro (Fusão)

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

Tendo em vista a individualização de matrículas em razão da entrega do Empreendimento, a Alienação Fiduciária será registrada nas matrículas das seguintes unidades:

Empreendimento	Unidade	Área privativa	Fração ideal	Matrícula	Preço Tab.	Valor m2
NATO ITAIM	A-0042	55,16	0,013651	210.524	1.349.000,13	24.456,13
NATO ITAIM	A-0051	39,69	0,012343	210.527	1.717.389,87	43.270,09
NATO ITAIM	A-0053	80,86	0,021667	210.529	2.767.437,54	34.225,05
NATO ITAIM	A-0054	80,73	0,021635	210.530	2.780.311,33	34.439,63
NATO ITAIM	A-0071	39,69	0,012343	210.535	1.366.908,91	34.439,63
NATO ITAIM	A-0073	80,86	0,021667	210.537	2.812.805,66	34.786,12
NATO ITAIM	A-0093	80,86	0,021667	210.545	2.872.391,40	35.523,02
NATO ITAIM	A-0094	80,73	0,021635	210.546	3.014.165,15	37.336,37
NATO ITAIM	A-0103	80,86	0,021667	210.549	2.895.188,26	35.804,95
NATO ITAIM	A-0114	80,73	0,021635	210.554	3.062.009,78	37.929,02
NATO ITAIM	A-0121	39,69	0,012343	210.555	1.505.402,80	37.929,02
NATO ITAIM	A-0123	80,86	0,021667	210.557	2.940.781,98	36.368,81
NATO ITAIM	A-0124	80,73	0,021635	210.558	3.070.655,16	38.036,11
NATO ITAIM	A-0132	40,5	0,012547	210.560	1.540.462,46	38.036,11
NATO ITAIM	A-0134	80,73	0,021635	210.562	3.094.458,40	38.330,96
NATO ITAIM	A-0141	39,69	0,012343	210.563	1.521.355,80	38.330,96
NATO ITAIM	A-0143	80,86	0,021667	210.566	2.986.370,70	36.932,67
NATO ITAIM	A-0144	80,73	0,021635	210.566	3.133.773,91	38.817,96
NATO ITAIM	A-0152	40,5	0,012547	210.568	1.572.127,38	38.817,96
NATO ITAIM	A-0154	80,73	0,021635	210.570	3.157.690,83	39.114,29
NATO ITAIM	L-0002	160,41	0,026681	210.572	4.554.086,42	28.390,29
NATO ITAIM	S-0024	32,26	0,007664	210.576	1.033.067,46	32.023,17
NATO ITAIM	S-0025	37,18	0,008924	210.577	1.190.621,48	32.023,17
NATO ITAIM	S-0026	42,71	0,008898	210.578	1.086.122,56	25.430,17
NATO ITAIM	S-0027	44,64	0,008926	210.579	1.135.202,79	25.430,17
NATO ITAIM	S-0032	53,35	0,012714	210.582	1.356.699,57	25.430,17
NATO ITAIM	S-0037	30,99	0,00761	210.587	992.398,04	32.023,17
	27	**1.746,73**	**0,459473**		**60.508.806,56**	**34.580,56**

e. atualizar o endereço da Fiduciária (conforme definida no Contrato de Alienação Fiduciária) que passará a constar como "Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, São Paulo, SP"

(v) a aprovação da formalização do "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*" ("Primeiro Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária"), a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante e a Emissora, para aditar o "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão Fiduciária") de modo a ("Alterações CF"):

a. refletir os ajustes nas condições comerciais alinhados entre as Partes, com a inclusão e/ou alteração dos conceitos de "Data de Conclusão da Obra", "Direitos Creditórios (Compromissados)", "Direitos Creditórios (Existentes)",

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

"Empreendimento", "Período de Obra" e "Unidades" constantes da tabela de definições da Cláusula 1, que passarão a vigorar conforme abaixo:

"Data de Conclusão da Obra"	*Significa a data de emissão do habite-se ou documento equivalente que ateste a conclusão das obras do Empreendimento.*
"Direitos Creditórios (Compromissados)"	*Significam todos os direitos creditórios futuros, oriundos da comercialização das Unidades do Empreendimento, incluindo os créditos oriundos de contratos de promessa de compra e venda, cessões e demais instrumentos correlatos na forma e prazos estabelecidos nos referidos instrumentos, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios neles previstos, como acessórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no(s) referido(s) instrumento(s).*
"Direitos Creditórios (Existentes)"	*Significam todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos da comercialização das Unidades do Empreendimento, incluindo os créditos oriundos de contratos de promessa de compra e venda, cessões e demais instrumentos correlatos na forma e prazos estabelecidos nos referidos instrumentos, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios neles previstos, como acessórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no(s) referido(s) instrumento(s).*
"Empreendimento"	*O empreendimento imobiliário desenvolvido pela Devedora no Imóvel(is) Garantia (conforme definido no Lastro), cujo desenvolvimento ocorreu durante o Período de Obra, incluindo suas Unidades autônomas.*
"Período de Obra"	*significa o período compreendido entre a data de início das obras do Empreendimento e a Data de Conclusão da Obra.*
"Unidades"	*São as unidades imobiliárias pertencentes ao Empreendimento nos termos dos Documentos de Operação cuja comercialização gera Direitos Creditórios vinculados à presente operação.*

b. alterar a Cláusula 1.1. para refletir os ajustes nas características das Obrigações Garantidas, a qual a partir da presente data, passará a vigorar com a seguinte redação:

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

"1.1. Obrigações Garantidas. As Partes declaram que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

(...)

(ii) Atualização Monetária das Obrigações Garantidas: as Obrigações Garantidas não serão atualizadas monetariamente;

(iii) Juros Remuneratórios das Obrigações Garantidas: 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa (spread) de 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base de 252 Dias Úteis;

(...)

(vi) Prazo das Obrigações Garantidas: 1.966 (um mil novecentos e sessenta e seis) dias a contar da data de celebração do Lastro, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado das Notas, nos termos do referido instrumento;

(...)"

c. atualizar o Anexo "Lista de Direitos Creditórios", considerando que não existe saldo devedor oriundo dos Direitos Creditórios Existentes, que passará a vigorar da seguinte forma:

Empreendimento	Unidade	Contrato de Venda e Compra	Data de Celebração	Nome do Adquirente	CPF/CNPJ	Valor da Vendas (R$)	Saldo Devedor (R$)
Nato Itaim	1	Nato Itaim - 1	25/03/2022	JOAO LUIS PEREIRA CAMPOS	088.661.438-47	R$ 2.730.300	R$ 0
Nato Itaim	22	Nato Itaim - 22	26/08/2022	GIANVINCENZO COPPI	213.092.708-48	R$ 844.800	R$ 0
Nato Itaim	23	Nato Itaim - 23	26/08/2022	GIANVINCENZO COPPI	213.092.708-48	R$ 643.200	R$ 0
Nato Itaim	28	Nato Itaim - 28	25/08/2022	FABIO BERRIEL MONTEIRO	282.965.348-35	R$ 436.800	R$ 0
Nato Itaim	38	Nato Itaim - 38	14/09/2022	ANA LUCIA SANTOS DE ALMEIDA GOMES SOARES	320.645.863-34	R$ 403.200	R$ 0
Nato Itaim	41	Nato Itaim - 41	22/09/2022	ROBERTO LOTFI JUNIOR	305.483.229-53	R$ 912.000	R$ 0
Nato Itaim	43	Nato Itaim - 43	21/10/2022	ISABELLA PARTICELLI SETTANNI	398.926.618-77	R$ 1.920.000	R$ 0
Nato Itaim	52	Nato Itaim - 52	17/05/2022	DANIEL LEON BIALSKI	151.546.648-50	R$ 844.800	R$ 0

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

endereço da Fiduciária que passará a constar como "Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, São Paulo, SP".

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 pela Resolução CVM 60, declarando, juntamente com o Presidente e o Secretário, a presente Assembleia Especial devidamente instalada.

6.1. 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, no artigo 115, §1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado por todos os presentes que, no seu melhor conhecimento, tais hipóteses inexistem.

7. DELIBERAÇÕES: colocadas em discussão as matérias objeto da Ordem do Dia, restou decidido:

(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 Alteração da NC;

(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 as Alterações do TS;

(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, aprovaram as Alterações CCI;

(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 as Alterações AF Imóveis;

(v) 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 as Alterações CF; e

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

(vi) 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 as Alterações AF Participações.

7.1. Em razão das deliberações tomadas pelo(s) Titular(es) dos CRI na presente Assembleia Especial, ficam a Emissora e o Agente Fiduciário autorizados a realizar todos os atos e celebrar todos e quaisquer documentos necessários ou convenientes para a implementação das deliberações desta Assembleia Especial, incluindo a assinatura dos Aditamentos, dos aditamentos ao Termo de Securitização e de quaisquer demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

8. DISPOSIÇÕES FINAIS:

8.1. O Agente Fiduciário informa ao(s) Titular(es) dos CRI que as deliberações da presente Assembleia Especial podem ensejar riscos mensuráveis e não mensuráveis aos CRI, incluindo, sem limitação, riscos decorrentes das alterações comerciais, financeiras, operacionais e de garantias no âmbito da Operação, incluindo, conforme aplicável, ajustes ao prazo e cronograma da Operação, à dinâmica de pagamento da Remuneração e de Amortização das Notas, à Cascata de Pagamentos, ao VMD, aos Fundos, aos Covenants, às Obrigações Garantidas e aos demais termos dos Documentos da Operação, conforme alterados pelos Aditamentos.

8.2. As deliberações desta Assembleia Especial ocorrem por mera liberalidade do(s) Titular(es) dos CRI, não importando em renúncia de quaisquer direitos e privilégios previstos no Termo de Securitização e/ou nos demais 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 Especial.

8.3. O(s) Titular(es) dos CRI, por seus representantes aqui presentes, declaram 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 assumem integralmente a responsabilidade por tais atos e suas consequências, respondendo, integralmente, pela validade e legalidade 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 Especial, exceto no que tange às obrigações e ações assumidas pelo Agente Fiduciário e pela Emissora conforme o Termo de Securitização e a legislação em vigor.

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

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 Especial.

8.5. Os termos ora utilizados iniciados em letras maiúsculas que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização e, subsidiariamente, no Termo de Emissão, conforme aplicável.

8.6. A Emissora informa que a presente Assembleia Especial atende 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 Especial, conforme o disposto nos artigos 219 e 220 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, 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 de Assembleia Especial 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 de Assembleia Especial 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 de Assembleia Especial, 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, 24 de junho de 2026.

(assinaturas seguem na próxima página)

(restante da página intencionalmente deixado em branco)

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

(Página de assinaturas 1/2 da "*Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 123ª (Centésima Vigésima Terceira) Emissão da Opea Securitizadora S.A.*", realizada em 24 de junho de 2026.)

Mesa:

Mariana Cabrillano Guimarães	Caroline Queiroz
Presidente	Secretário

Presentes:

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Emissora

Nome: Mariana Cabrillano Guimarães	Nome: Jéssica Diniz Custódio
CPF: 385.419.548-62	CPF: 422.665.978-33

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

Nome: Vinícius Santarém da Costa Machado
CPF: 149.528.027-60

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