



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

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES  
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA 138ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO (IF 16E0707976)  
DA OPEA SECURITIZADORA S.A. (“EMISSIONA”)  
REALIZADA EM 02 DE DEZEMBRO DE 2022

1. **DATA, HORA E LOCAL:** no dia 02 de dezembro de 2022, às 11:00 horas, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM 60”), com a dispensa de videoconferência em razão da presença do(s) Titular(es) dos CRI (conforme definido abaixo) representando 100% (cem por cento) dos CRI (conforme abaixo definido) em circulação.
2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** dispensada a convocação por edital em razão da presença do titular representando a totalidade dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em circulação da 138ª Série da 1ª Emissão da Emissora, nos termos da Cláusula 12.3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários – Certificados de Recebíveis Imobiliários das 138ª, 139ª e 140ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização, celebrado em 9 de junho de 2016, conforme aditado (“Termo de Securitização”) e do art. 124 § 4º da Lei nº 6.404/76, conforme Lista de Presença constante no Anexo I à presente ata (“Titular(es) dos CRI” e “CRI”, respectivamente). Presentes, ainda, os representantes (i) da Simplific Pavarani Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0001-50, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário”); (ii) da Emissora; e (iii) da BR Malls Participações S.A., sociedade anônima com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, n.º 290, salas 102, 103 e 104, Leblon, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 06.977.745/0001-91 (“BR Malls”), conforme assinaturas constantes ao final desta ata.
3. **MESA:** Presidente: Thiago Faria Silveira; Secretário: Pedro Ivo Bruder.
4. **ORDEM DO DIA:** deliberar sobre:

(i) A não declaração de vencimento antecipado dos créditos imobiliários e, consequentemente, a não realização do resgate antecipado dos CRI, conforme previsto na Cláusula 6.7 do Termo de Securitização, em razão da ocorrência do Evento de Inadimplemento Não Automático previsto na Cláusula 6.5.2, item (ix) do Termo de Securitização, em razão da movimentação societária da BR Malls, ainda em condição suspensiva, aprovada por seus acionistas nos termos do Protocolo e Justificação, qual seja: incorporação das ações de emissão da BR Malls pela Dolunay Empreendimentos e Participações S/A, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 41.543.193/0001-04 (“Dolunay”), seguida da incorporação da Dolunay pela Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 41.543.193/0001-04 (“ALSO”) (“Operação”), conforme Fato Relevante divulgado em 8 de junho de 2022, de modo que a BR Malls passará a ser uma subsidiária integral da ALSO, sendo certo que haverá a manutenção do registro da BR Malls como companhia aberta na CVM, porém não haverá mais negociação das ações da companhia no segmento do Novo Mercado da B3;

(ii) Autorização para inclusão da Cláusula 6.5.4 no Termo de Securitização de acordo com o abaixo:

*“6.5.4 As disposições previstas na cláusula 6.5.2, item (xvi) permanecerão aplicáveis apenas à Devedora, caso não seja efetivada a operação societária, consubstanciada na incorporação das ações de sua emissão pela Dolunay e a subsequente incorporação da Dolunay pela ALSO), ainda sujeita à verificação (ou renúncia, conforme o caso) de determinadas condições suspensivas, aprovada pelos acionistas da Devedora nos termos do Protocolo e Justificação da Incorporação das Ações de Emissão da BR Malls Participações S.A. pela Dolunay Empreendimentos e Participações S/A, seguida da Incorporação da Dolunay Empreendimentos e Participações S/A pela Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. assinado em 28 de abril de 2022 (“Incorporação de Ações Permitida”).*

*Para os fins acima, aplicar-se-ão as seguintes definições:*

*“ALSO” significa, a ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A., companhia aberta, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, 3º andar, Leblon, CEP 22431-050, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.878.397/0001-32;*

*“Dolunay” significa, a DOLUNAY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, companhia fechada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 41.543.193/0001-04.”*

- (iii) Autorização para alteração da Cláusula 6.5.2, item (xvi) do Termo de Securitização, a fim de modificar a definição, o parâmetro e a forma de apuração dos Índices Financeiros para que passe a constar com a seguinte redação:

***“6.5.2. [...]”***

*(xvi) não observância, pela Devedora ou pela ALSO, conforme o caso, do índice financeiro estipulado no item “(a)” abaixo e de pelo menos um dos índices financeiros estipulados no item “(b)” abaixo (em conjunto, “Índices Financeiros”):*

*(a) relação entre Dívida Líquida e EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial igual ou inferior a 3,5 (três inteiros e cinco décimos) vezes;*

*(b) relação entre:*

*(I) O índice obtido pela divisão do (i) caixa e equivalentes de caixa somado as aplicações financeiras de curto prazo e ao EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º trimestre de cada ano, devidamente anualizado (multiplicado por 4 (quatro)), por (ii) empréstimos, financiamentos e instrumentos de dívidas constantes do passivo circulante gerencial, igual ou superior 1,3 (um inteiro e três décimos) vezes; e*

*(II) O índice obtido pela divisão do (i) EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º trimestre de cada ano, devidamente anualizado (multiplicado por 4 (quatro)), por (ii) pagamentos de juros decorrentes de empréstimos, cédulas de crédito imobiliário e debêntures, constantes do fluxo de caixa gerencial, deduzidos da receita financeira gerencial, igual ou superior 1,5 (um inteiro e cinco décimos) vezes.*

*Para fins do item (xvi) acima, aplicar-se-ão as seguintes definições:*

*“Dívida Líquida” significa, com base nas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Devedora ou da ALSO consolidadas, conforme o caso, auditadas e divulgadas ao mercado e à CVM: (i) o somatório de empréstimos, financiamentos, excluindo-se as obrigações por aquisições de bens e as dívidas decorrentes de parcelamentos tributários; (ii) menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras);*

*“EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial” significa, com base nas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Devedora ou da ALSO, conforme o caso, divulgadas ao mercado e à CVM: (x) o lucro ou o prejuízo líquido, antes da contribuição social e do imposto de renda, subtraindo-se as receitas e adicionando-se as despesas geradas pelos resultados financeiros e não operacionais, depreciação e amortização e resultados não recorrentes, como por exemplo venda de ativos e reavaliação de ativos, acrescido (y) do lucro ou o prejuízo líquido, antes da contribuição social e do imposto de renda, subtraindo-se as receitas e adicionando-se as despesas geradas pelos resultados financeiros e não operacionais, depreciação e amortização e resultados não recorrentes, das sociedades que venham a ser adquiridas ou incorporadas pela Companhia ou pela ALSO, conforme o caso, (incluindo para fins de esclarecimento a combinação de negócios da Devedora, da ALSO e da Dolunay, quando realizadas) com base no balanço contábil destas sociedades refletindo os meses de referido exercício social até o momento de sua aquisição ou incorporação pela Devedora ou pela ALSO, conforme o caso.*

*Os Índices Financeiros serão calculados anualmente e acompanhados pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, com base (i) nas demonstrações financeiras anuais consolidadas da Devedora, para verificações ocorridas até a divulgação, pela Devedora e pela ALSO, de um aviso ao mercado, indicando a consumação da Incorporação de Ações Permitida (“Data de Consumação da Incorporação de Ações Permitida”), com o integral cumprimento das condições (ou sua renúncia, conforme o caso) estabelecidas para tal operação, conforme informado à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, nos termos do item 5 do Fato Relevante da Devedora publicado em 9 de maio de 2022, ou (ii) nas demonstrações financeiras anuais consolidadas da ALSO, para verificações ocorridas após a Data de Consumação da Incorporação de Ações Permitida, sendo que a primeira apuração dos Índices*

*Financeiros ocorrerá com base nas demonstrações financeiras referentes ao período encerrado em 31 de dezembro de 2022.*

*Os Índices Financeiros serão calculados conforme memória de cálculo elaborada pela Devedora ou pela ALSO, conforme o caso, contendo todas as rubricas necessárias que demonstrem o cumprimento dos Índices Financeiros em até 2 (dois) Dias Úteis após a disponibilização das respectivas demonstrações financeiras anuais, que serão encaminhadas para acompanhamento da Securitizadora e do Agente Fiduciário, sob pena de impossibilidade de acompanhamento dos referidos Índices Financeiros pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, podendo estes solicitar à Devedora ou a ALSO (quando esta vier a suceder a Devedora) todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários.”*

(iv) A autorização para a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, realizarem todos os atos e celebrarem todos e quaisquer documentos necessários para a implementação das deliberações desta assembleia.

5. **DELIBERAÇÕES:** iniciados os trabalhos, o Agente Fiduciário questionou a Emissora e os Titulares 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 da CVM nº 94, de 20 de maio de 2022 - Pronunciamento Técnico CPC 05 (R1), o artigo 115 § 1º da Lei 6404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informados por todos os presentes que tais hipóteses inexistem. Tomando a palavra, o Sr. Presidente deu início aos trabalhos, verificando o quórum para a instalação da presente assembleia e, colocadas em discussão as matérias objeto da Ordem do Dia, restou decidido por:

(i) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a não declaração do vencimento antecipado dos créditos imobiliários e, consequentemente, a não realização do resgate antecipado dos CRI, conforme previsto na Cláusula 6.7 do Termo de Securitização, em razão da movimentação societária da BR Malls descrita no item (i) da ordem do dia, sendo certo que haverá a manutenção do registro da BR Malls como companhia aberta na CVM, porém não haverá mais negociação ações da companhia no segmento do Novo Mercado da B3;

(ii) O(s) Titular(es) dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou(aram) a inclusão da Cláusula 6.5.4 no Termo de Securitização de acordo com a redação constante do item (ii) da Ordem do Dia;

(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, aprovou(aram) a alteração da Cláusula 6.5.2, item (xvi) do Termo de Securitização, a fim de modificar a definição, o parâmetro e a forma de apuração dos Índices Financeiros para que passe a constar a redação constante do item (iii) da Ordem do Dia; e

(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, aprovou(aram) a autorização para a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, realizarem todos os atos e celebrarem todos e quaisquer documentos necessários para a implementação das deliberações desta assembleia.

## **6. DISPOSIÇÕES FINAIS:**

**6.1** O Agente Fiduciário informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente Assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento. O Agente Fiduciário consigna, ainda, que, em que pese tenha verificado poderes de representação, não é responsável por verificar se o gestor ou procurador dos Debenturistas Titulares dos CRI, ao tomar a decisão no âmbito desta assembleia, age de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento ou contrato de gestão, conforme aplicável.

**6.2** Em virtude do exposto acima e independentemente de quaisquer outras disposições nos Documentos da Operação, os Titulares dos CRI, neste ato, eximem o Agente Fiduciário e a Emissora de qualquer responsabilidade em relação ao quanto deliberado nesta assembleia.

**6.3.** O Agente Fiduciário e a Emissora verificaram os poderes dos representantes do(s) Titular(es) dos CRI e verificaram quórum suficiente para a instalação e deliberações,

conforme exigido pelo Termo de Securitização e declararam, juntamente com o Presidente e o Secretário, a presente assembleia devidamente instalada.

**6.4.** As deliberações desta assembleia ocorrem por mera liberalidade do(s) Titular(es) dos CRI, não importando em renúncia de quaisquer direitos e privilégios previstos nos Documentos da Operação, bem como não exoneram quaisquer das partes quanto ao cumprimento de todas e quaisquer obrigações previstas nos referidos documentos.

**6.5.** O(s) Titular(es) dos CRI, por seus representantes aqui presentes, declara(m) para todos os fins e efeitos de direito reconhecer todos os atos aqui deliberados e os riscos decorrentes das deliberações, razão pela qual o(s) Titular(es) dos CRI assume(m) integralmente a responsabilidade por tais atos e suas consequências, respondendo, integralmente, pela validade, legalidade e eficácia de tais atos, mantendo a Emissora e o Agente Fiduciário integralmente indenizados e a salvos de quaisquer despesas, custos ou danos que estes venham eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia.

**6.6.** Todos os termos iniciados em letras maiúsculas nesta ata terão o significado que lhes é atribuído no Termo de Securitização e seus aditamentos, exceto se de outra forma aqui definidos.

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

**6.8.** As partes aqui presentes reconhecem a autenticidade, integridade, validade e eficácia desta assembleia, conforme o disposto nos artigos 219 e 220 do Código Civil Brasileiro, em formato eletrônico e/ou assinada pelas partes por meio de certificados eletrônicos emitidos pela ICP-Brasil ou não, conforme o disposto no artigo 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.220-2/2001, sendo certo que a data de assinatura desta Ata é a data indicada abaixo, não obstante a data em que a última das assinaturas digitais for realizada.

**6.9.** A Emissora e o Agente Fiduciário consignam na presente ata que **(i)** verificaram que consta na posição da B3 outros investidores como detentores do percentual de 96% (noventa e seis por cento) dos CRI, diferentes do(s) Titular(es) dos CRI presente(s) nesta

assembleia, porém, conforme comprovado pelo(s) Titular(es) dos CRI, esses terceiros apenas constam na posição da B3 em razão de operação compromissada celebrada com o(s) Titular(es) dos CRI; e (ii) o(s) Titular(es) dos CRI declarou(aram), por escrito, à Emissora e ao Agente Fiduciário, que todos os direitos de voto dos referidos CRI permanecem com o(s) próprio(s) Titular(es) dos CRI, de modo que o(s) Titular(es) dos CRI presente(s) nesta assembleia representa(m) 100% (cem por cento) dos CRI em circulação.

**6.10.** Por fim, os presentes autorizam a publicação no website da Emissora e o encaminhamento à CVM da presente ata em forma sumária, com a omissão da assinatura e qualificação do(s) Titular(es) dos CRI, sendo dispensada, neste ato, sua publicação em jornal de grande circulação.

**7. ENCERRAMENTO:** nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos e lavrada a presente ata, que depois de lida e aprovada, foi assinada digitalmente pelo Presidente, pelo Secretário, e por todos os presentes, conforme Lista de Presença anexa.

São Paulo, 02 de dezembro de 2022.

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

(Página 1/1 de assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 138ª série da 1ª emissão (IF 16E0707976) da Opea Securitizadora S.A., realizada em 02 de dezembro de 2022.)

**Mesa:**

---

**Thiago Faria Silveira**  
*Presidente*

---

**Pedro Ivo Bruder**  
*Secretário*

---

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

Nome: Thiago Faria Silveira  
Cargo: Procurador

Nome: Thalita Alves Lins  
Cargo: Procuradora

---

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

*Agente Fiduciário*

Nome: Pedro Paulo Farne d'Amoed  
Fernandes de Oliveira  
Cargo: Procurador

Nome: Matheus Gomes Faria  
Cargo: Procurador

---

**BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.**

Nome: Eduardo Langoni  
Cargo: Diretor Financeiro

Nome: Cláudia da Rosa Côrtes de  
Lacerda  
Cargo: Diretora Jurídica

## ANEXO I

### Lista de Presença do(s) Titular(es) do(s) CRI

---

KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII,

CNPJ/ME nº 16.706.958.0001-32

Por seu

Nome: Pedro Ivo Bruder

Nome: Flavio Cagno

Cargo: Procurador

Cargo: Procurador