OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/MF nº 02.773.542/0001-22

NIRE 35.300.157.648

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (CRI) DAS 138ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A. REALIZADA EM *[•]* DE NOVEMBRO DE 2022.

**1. DATA, HORA E LOCAL**: No dia *[•]* de novembro de 2022, às 9:00 horas, na sede da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4440, 11º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("Emissora"), reuniram-se os investidores das 138ª da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Emissora.

**2. CONVOCAÇÃO**: Dispensada nos termos do item 12.3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 138ª série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora ("Termo de Securitização") e do art. 124 § 4º da Lei nº 6.404/76, tendo em vista a presença do investidor único representando a totalidade dos CRI.

**3. MESA**: [•] – Presidente; e [•] – Secretário.

**4. PRESENÇA**: Presentes (i) representantes do **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 3º a 8º, 11º e 12º andares, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/4816-09, detentor de 100% (cem por cento) dos CRI em circulação ("Investidor"); (ii) representante da **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 15.227.994/0001-50, na qualidade de agente fiduciário da Emissão ("Agente Fiduciário"); (iii) representantes 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/MF sob o n.º 06.977.745/0001-91 ("BR Malls"); e (iv) representantes da Emissora.

**5. ORDEM DO DIA**: Deliberar sobre:

(i) A não declaração de vencimento antecipado do CRI em relação à (i) cláusula 6.5.2. (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, seguida da Incorporação da Dolunay Empreendimentos e Participações S/A pela Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. (“Operação”), conforme Fato Relevante divulgado em 08/06/2022, de modo que a BR Malls passará a ser uma subsidiária integral da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A., bem como à (ii) 6.5.2 (x), tendo em vista não se configurar hipótese de aquisição de controle acionário, já que a Operação não representa aquisição de poder de controle da BR Malls, tanto porque a BR Malls atualmente não possui controlador definido, bem como, pois, não haverá, como decorrência da Operação, acionista (ou bloco de acionistas) que deterá ações de emissão da Alianse Sonae Shopping Centers S.A. representativas de mais de 50% do seu capital social total e/ou que, por meio de acordos de voto, garanta a maioria de votos nas deliberações da BR Malls e na eleição de seus administradores; 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 (xvi) permanecerão aplicáveis apenas à Companhia, caso não seja efetivada a operação societária, ainda em condição suspensiva, aprovada pelos acionistas da Companhia nos termos do Protocolo e Justificação assinado em 28/04/2022, qual seja: Incorporação das Ações de Emissão da BR Malls pela Dolunay Empreendimentos e Participações S/A, seguida da Incorporação da Dolunay Empreendimentos e Participações S/A pela Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

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, n° 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, n° 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 (xvi), a fim de modificar a definição, o parâmetro, período e forma de apuração dos Índices Financeiros, para que passe a contar com a seguinte redação:

 “**6.5.2** [...]

**(xvi)** não observância, pela Companhia 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"):

1. relação entre Dívida Líquida e EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial igual ou inferior a 3,5 (três inteiros e cinco décimos) vezes;
2. 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 Companhia 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 Companhia 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 Companhia, 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 Companhia ou pela ALSO, conforme o caso.

Os Índices Financeiros serão calculados anualmente e acompanhados pelo Agente Fiduciário, com base (i) nas demonstrações financeiras anuais consolidadas da Companhia, para verificações ocorridas até a divulgação, pela Companhia 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 ao Agente Fiduciário, nos termos do item 5 do Fato Relevante da Companhia 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 Companhia 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 do Agente Fiduciário, sob pena de impossibilidade de acompanhamento dos referidos Índices Financeiros pelo Agente Fiduciário, podendo este solicitar à Companhia ou a ALSO (quando esta vier a suceder a Companhia) todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários.”

**6. DELIBERAÇÕES**: Iniciado 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 n° 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 AGT, na qual estava presente o Investidor representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, tendo o Investidor deliberado e aprovado as matérias constantes da Ordem do Dia acima, sem qualquer ressalva.

6.1  O Agente Fiduciário informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente Assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI. 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 Titulares dos CRI, ao tomar a decisão no âmbito desta Assembleia Geral, 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.** Todos os termos iniciados em letras maiúsculas nesta AGT terão o significado que lhes é atribuído no Termo de Securitização e seus aditamentos, exceto se de outra forma aqui definidos.

**6.4.** A autorização para que a Emissora e o Agente Fiduciário pratiquem todos e quaisquer atos, bem como celebrem todos e quaisquer documentos necessários à implementação da matéria ora aprovada nesta AGT.

* 1. Por fim, os presentes autorizam a Emissora a encaminhar à Comissão de Valores Mobiliários a presente ata em forma sumária, com a omissão das qualificações e assinaturas dos Investidores.

**7. ENCERRAMENTO**: Nada mais havendo a tratar, o Sr. Presidente concedeu a palavra a quem dela quisesse fazer uso e como ninguém se manifestou, os trabalhos foram suspensos pelo tempo necessário à lavratura desta AGT, que foi aprovada por todos os presentes e assinada pelo Presidente da Assembleia, por mim, Secretário, que a lavrei, pelos representantes do Investidor, pelo representante do Agente Fiduciário, pelos representantes da BR Malls e pelos representantes da Emissora. O Investidor declara formal e expressamente que é o único titular dos CRI em circulação.

São Paulo, *[•]* de novembro de 2022.

***\* \* \* \* \****

*[Ata de Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) da 138ª série da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização realizada em [•] de novembro de 2022.]*

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| *[•]*Presidente da Assembleia | *[•]*Secretário da Assembleia  |

**ITAÚ UNIBANCO S.A.**

*(Investidor)*

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: Cargo:  | Nome: Cargo:  |

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA** *(Agente Fiduciário)*

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: Cargo:  |

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

*(Emissora)*

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: Cargo:  | Nome: Cargo:  |

**BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: Cargo:  | Nome: Cargo:  |