SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS – CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 138ª, 139ª E 140ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente *Segundo* *Aditamento ao* *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários – Certificados de Recebíveis Imobiliários das 138ª, 139ª e 140ª Séries da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.* (“Aditamento”), as partes a seguir nomeadas e qualificadas:

**OPEA SECURITIZADORA S.A.** **(atual denominação social da RB Capital Companhia de Securitização)**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”); e

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, sala 2.401, Centro, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário”);

Emissora e Agente Fiduciário, quando em conjunto, denominados “Partes” e, individual e indistintamente, “Parte”.

**CONSIDERANDO QUE:**

1. Em 09 de junho de 2016, as Partes firmaram o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários – Certificados de Recebíveis Imobiliários das 138ª, 139ª e 140ª Séries da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., conforme aditado (“Termo de Securitização”);
2. Em 02 de dezembro de 2022, foi realizada assembleia de titulares dos CRI, por meio da qual foi aprovada, dentre outras matérias constantes da ordem do dia, a Incorporação de Ações Permitida (conforme baixo definida) e alterações à definição, ao parâmetro e à forma de apuração dos Índices Financeiros;
3. Em atendimento às deliberações da referida assembleia, as Partes desejam aditar o Termo de Securitização;
4. As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Resolvem as Partes celebrar o presente Aditamento, que se regerá pelas cláusulas e condições a seguir dispostas.

1. **OBJETO**
   1. Pelo presente Aditamento, as Partes acordam em alterar o item “(xvi)” da Cláusula 6.5.2 do Termo de Securitização, bem como incluir a Cláusula 6.5.4, conforme abaixo:

*“6.5.2. (...)*

*(xvi) não observância, pela Devedora ou pela ALSO (conforme abaixo definida), 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 (conforme abaixo definida) e EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial (conforme abaixo definido) 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 às 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 Devedora ou pela ALSO, conforme o caso, (incluindo para fins de esclarecimento a combinação de negócios da Devedora, da ALSO e da Dolunay (conforme abaixo definida), 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 Emissora 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 (conforme abaixo definida) (“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 Emissora, 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 Emissora e do Agente Fiduciário, sob pena de impossibilidade de acompanhamento dos referidos Índices Financeiros pela Emissora 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.”*

*“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 emissão da Devedora 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:*

1. *“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;*
2. *“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.”*
3. **REGISTRO**
   1. O presente Aditamento será registrado na B3 em até 1 (um) Dia Útil contado da data de assinatura, nos termos do artigo 26, § 1º da Lei nº 14.430/22, bem como será enviado à Instituição Custodiante para fins de custódia em até 1 (um) Dia Útil contado da data de assinatura.
4. **RATIFICAÇÃO**
   1. Ficam ratificadas todas as demais disposições constantes do Termo de Securitização não expressamente alteradas pelo presente Aditamento.
5. **DISPOSIÇÕES GERAIS**
   1. O presente Aditamento constitui título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (“Código de Processo Civil”) e as obrigações assumidas nos termos deste Aditamento comportam execução específica, nos termos dos artigos 497 e seguintes do Código de Processo Civil.
   2. Os termos ora utilizados iniciados em letras maiúsculas que não estiverem expressamente definidos neste Aditamento têm o significado a eles atribuídos no Termo de Securitização.
   3. Este Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.
   4. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.
   5. Para todos os fins e efeitos legais, as Partes concordam e convencionam que (i) este Aditamento poderá ser assinado digitalmente, nos termos e para os fins da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001 e da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, mediante a utilização de certificados emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma plataforma; e (ii) a data de assinatura deste Contrato é a data indicada abaixo, não obstante a data em que a última das assinaturas digitais for realizada. As Partes concordam e convencionam, ainda, que a assinatura física deste Contrato, bem como sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento das obrigações aqui previstas, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade, exceto se outra forma for exigido pelos órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva exigência. As Partes declaram, ainda, que as assinaturas digitais contidas no presente Contrato são unas e indivisíveis, independentemente de aposição de rubrica ou observância de campos específicos de assinaturas e garantem a autenticidade e integridade do conteúdo do documento assinado digitalmente por seus representantes legais, garantindo que estes têm autorização e poderes para assim agir.

E, por estarem justas e acordadas, assinam as Partes o presente Aditamento, de forma digital, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [data].

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

*(Página de assinatura 1/1 do Segundo* *Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários – Certificados de Recebíveis Imobiliários das 138ª, 139ª e 140ª Séries da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., celebrado em [data].)*

|  |  |
| --- | --- |
| **OPEA SECURITIZADORA S.A.** | |
| Nome: Thiago Faria Silveira | Nome: Giuseppe Antonio Souza Basile |
| Cargo: Procurador | Cargo: Procurador |

|  |  |
| --- | --- |
| **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.** | |
| Nome: [●] | Nome: [●] |
| Cargo: [●] | Cargo: [●] |

**Testemunhas:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **1.** |  | **2.** |
| Nome: [●] |  | Nome: [●] |
| CPF: [●] |  | CPF: [●] |