

SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 275ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A. (ATUAL DENOMINAÇÃO DA RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO)

Pelo presente instrumento particular:

OPEA SECURITIZADORA S.A. (ATUAL DENOMINAÇÃO DA RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO), companhia aberta, 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 devidamente representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"); e

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com filial na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conjunto 1401, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, na qualidade de agente fiduciário contratado no âmbito da oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 275ª série da 1ª emissão da Securitizadora, neste ato representada na forma do seu contrato social ("Agente Fiduciário").

(sendo a Securitizadora e o Agente Fiduciário, adiante denominados, em conjunto, como "Partes" e, isoladamente, como "Parte").

CONSIDERANDO QUE:

A) em 15 de setembro de 2020, as Partes celebraram o "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 275ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização" ("Termo de Securitização" ou "Termo") de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("Lei nº 9.514"), bem como em consonância com o Estatuto Social da Securitizadora, para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e a correspondente emissão dos CRI pela Securitizadora;

B) conforme deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral nos dias 08 de junho de 2021 e 11 de outubro de 2021 ("AGT 08/06/2021" e "AGT 11/10/2021", respectivamente) foi aprovado um novo Cronograma e Orçamento de Obras, e nos termos das

Cláusulas 3.11.4.1. e 3.11.4.1.1. do Termo de Securitização, as Partes desejam aditar o Termo de Securitização para alterar o Anexo III do Termo de Securitização para refletir tal novo Cronograma e Orçamento de Obras, tal como está descrito no Anexo I do presente Segundo Aditamento;

C) sendo assim, nos termos das Cláusulas 19.6 e 19.9 do Termo de Securitização, as Partes, de comum acordo, desejam celebrar o presente aditamento para formalizar as alterações acima mencionadas.

A Securitizadora e o Agente Fiduciário firmam o presente "*Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 275ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Companhia de Securitização*" ("Segundo Aditamento"), que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições.

1. DEFINIÇÕES

1.1. Definições. Para os fins deste Segundo Aditamento, adotam-se as definições descritas no Termo de Securitização, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas neste Segundo Aditamento.

1.2. Interpretações. A menos que o contexto exija de outra forma, este Segundo Aditamento deve ser interpretado conforme o Termo de Securitização é interpretado.

2. ADITAMENTO

2.1. Conforme deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI na AGT 11/10/2021, resolvem as Partes deixar consignado a autorização para que: (i) as sociedade de propósito específico responsáveis pelo desenvolvimento dos Empreendimentos paguem uma taxa de gestão e administração para a Fiadora equivalente a 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) apurado sobre o total das despesas que ficam centralizadas na Fiadora referente aos serviços prestados para as empresas supracitadas; e (ii) a recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Despesas será feita, excepcionalmente desta vez, com recursos disponíveis no Fundo de Obras aplicado na Conta Centralizadora.

2.2. Por meio deste Segundo Aditamento, as Partes, de comum acordo, e conforme deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI nas AGT 08/06/2021 e AGT 11/10/2021, nos termos das Cláusulas 3.11.4.1. e 3.11.4.1.1. do Termo de Securitização, resolvem alterar o Anexo III do Termo de

Securitização que passará a vigorar conforme redação constante no Anexo I do presente Segundo Aditamento.

3. DECLARAÇÕES E RATIFICAÇÕES

3.1. As alterações feitas por meio deste Segundo Aditamento não implicam em novação, pelo que permanecem ainda válidas e em vigor todas as obrigações, cláusulas, características ou condições constantes do Termo de Securitização não expressamente alteradas por este Segundo Aditamento.

4. DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. O presente Segundo Aditamento será registrado para custódia no Custodiante, nos termos da Cláusula 17.1 do Termo de Securitização.

4.2. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Segundo Aditamento. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Securitizadora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

4.3. O presente Segundo Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

4.4. O presente Segundo Aditamento e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

4.5. Se uma ou mais disposições aqui contidas neste Segundo Aditamento for considerada inválida, ilegal ou inexequível em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

4.6. **Título Executivo Extrajudicial:** As Partes reconhecem, desde já, que o presente Segundo Aditamento constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil.

4.7. **Assinatura Digital:** As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado (i) o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil ou (ii) outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas Partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Segundo Aditamento, bem como seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.

5. **FORO**

5.1. **Legislação Aplicável:** Este Segundo Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

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

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam eletronicamente o presente Segundo Aditamento, na data de 03 de março de 2022, para que produza seus jurídicos e regulares efeitos, o qual obriga as Partes e seus sucessores a qualquer título, incluindo as 2 (duas) testemunhas abaixo indicadas, que também a assinam.

[assinaturas na página seguinte.]

[restante da página deixado intencionalmente em branco.]

(Página de Assinaturas do Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 275ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da OPEA Securitizadora S.A., entre a OPEA Securitizadora S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

OPEA SECURITIZADORA

(ATUAL DENOMINAÇÃO DA RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO)

Emissora

Nome: Thiago Faria Silveira

Cargo: Procurador

Nome: Débora Nahas Valentin

Cargo: Procuradora

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Matheus Gomes Faria

CPF: 058.133.117-69

Testemunhas:

Nome: Jéssica Diniz Custódio

CPF/ME: 422.665.978-33

Nome: Thiago Storoli Lucas

CPF/ME: 470.335.718-60

ANEXO A

Novo Cronograma e Orçamento de Obras

Cronograma aprovado na AGT 08/06/2021

CRONOGRAMA E ORÇAMENTO DE OBRAS ATUALIZADO

Cronograma Anterior				Cronograma Ajustado			
Moov Mais				Moov Mais			
Mês	Mensal	Acum.		Mês	Mensal	Acum.	
incorrido até abril/21		74,73%	74,73%	incorrido até abril/21	58,47%	58,47%	
mai/21	7,58%		82,31%	mai/21	6,50%		64,97%
jun/21	4,05%		86,36%	jun/21	7,96%		72,93%
jul/21	3,08%		89,44%	jul/21	8,27%		81,20%
ago/21	4,37%		93,82%	ago/21	7,50%		88,70%
set/21	2,02%		96,74%	set/21	7,20%		95,90%
out/21	2,36%		99,10%	out/21	2,20%		98,10%
nov/21	0,91%		100,00%	nov/21	1,56%		99,66%
dez/21	0,00%		100,00%	dez/21	0,34%		100,00%

Evolução Financeira Anterior (R\$ MM)	incorrido até abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	TOTAL
Curva financeira anterior	58.488	5.021	3.729	2.843	2.458	1.647	1.195	1.979	7.470	84.831
Acumulado	58.488	63.509	67.238	70.081	72.540	74.187	75.382	77.361	84.831	

26.343

Evolução Financeira Ajustada (R\$ MM)	incorrido até abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	TOTAL
Curva financeira ajustada	58.488	4.123	5.049	5.246	4.757	4.567	1.395	990	216	84.831
Acumulado	58.488	62.611	67.660	72.906	77.663	82.230	83.626	84.615	84.831	

26.343

Cronograma aprovado na AGT 08/06/2021

Anexo I – Novo Cronograma:

Empreendimento Upside Paraíso

	jul/21	ago/2 1	set/2 1	out/2 1	nov/2 1	dez/2 1	jan/2 2	fev/2 2	mar/2 2	abr/2 2	mai/22	
Acumulado	60,11 %	63,17 %	66,76 %	71,11 %	76,84 %	82,68 %	88,00 %	93,48 %	97,30 %	99,50 %	100,00 %	
Mensal		4,09 %	3,06 %	3,59 %	4,35 %	5,73 %	5,84 %	5,32 %	5,48 %	3,82 %	2,20 %	0,50%

Empreendimento Moov Belém

	jul/21	ago/2 1	set/2 1	out/2 1	nov/2 1	dez/2 1	jan/2 2	fev/2 2	mar/2 2	abr/2 2	mai/22	
Acumulado	58,33 %	62,41 %	66,61 %	71,35 %	77,11 %	82,44 %	87,85 %	92,44 %	96,36 %	98,98 %	100,00 %	
Mensal		3,20 %	4,08 %	4,20 %	4,74 %	5,76 %	5,33 %	5,41 %	4,59 %	3,92 %	2,62 %	1,02%



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: B5C39-H7DX7-J7M2M-EM8DA

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Thiago Faria Silveira (CPF 137.685.467-80)

Thiago Storoli Lucas (CPF 470.335.718-60)

Debora Nahas Valentin (CPF 348.537.968-94)

Jéssica Diniz Custódio (CPF 422.665.978-33)

Matheus Gomes Faria (CPF 058.133.117-69)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/B5C39-H7DX7-J7M2M-EM8DA>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>