



PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 20ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular de aditamento:

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, com sede na cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Rua José Versolato, nº 111, sala 2126, Centro, CEP 09750-730, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.257.352/0001-43, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10º da Lei nº 9.514 e da Resolução CVM 17/21,

H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira autorizada a exercer as funções de agente fiduciário, com domicílio na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n.º 960, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o n.º 01.788.147/0001-50, neste ato representada na forma do seu Contrato Social ("Agente Fiduciário").

(Sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados, conjuntamente, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte").

CONSIDERANDO QUE:

- a) em 26 de outubro de 2023, as Partes celebraram o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 20ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização"), por meio do qual a Emissora vinculou, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização), aos CRI objeto da referida emissão ("Emissão");
- b) até a presente data, os CRI ainda não foram integralizados, de forma que não há Titulares de CRI objeto da Emissão, inexistindo, portanto, a necessidade de realização de Assembleia para aprovar eventuais alterações propostas; e
- c) as Partes desejam celebrar o presente 1º Aditamento (abaixo definido) para alterar determinadas disposições do Termo de Securitização, conforme detalhadas na Cláusula 3.1 abaixo.

RESOLVEM, na melhor forma de direito, firmar o presente "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série [Única da 20ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BSI Capital Securitizadora S.A.]*" ("1º Aditamento"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

CLAUSULA I - REQUISITOS E REGISTRO

1.1. Nos termos do artigo 26, §1º, da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, o 1º Aditamento será registrado na B3.

CLAUSULA II - DAS DEFINIÇÕES

2.1. Os termos definidos e as expressões adotadas neste 1º Aditamento, iniciados em letras maiúsculas, no singular ou no plural, e que não tenham sido de outra forma definidos neste 1º Aditamento, terão o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

CLAUSULA III - DO ADITAMENTO

3.1. As Partes por meio desse 1º aditamento, acordam em: **(i)** alterar o item 4.1.2, “n”, o qual passará a vigorar com a redação abaixo descrita; **(ii)** incluir o item 4.2.4, conforme abaixo descrito; **(iii)** alterar o item 7.3, o qual passará a vigorar com a redação abaixo; **(iv)** incluir junto ao Anexo I – Definições, os termos definidos (a) CETIP; (b) MDA, e (c) alterar o termo definido “Documentos da Operação”, todos do Termo de Securitização, os quais passarão a vigorar com a seguinte redação:

(i) 4.2.1 – n) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;

(ii) 4.2.4 Forma e Titularidade dos CRI. Os CRI serão emitidos de forma escritural, sem emissão de cautelas ou certificados. A titularidade dos CRI será comprovada por extrato emitido pela B3, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3 e adicionalmente por extrato emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3.”;

(iii) 7.3 O resgate antecipado dos CRI em razão da declaração do vencimento antecipado, caso aprovado pelos Titulares de CRI, será sempre realizada com relação à totalidade dos CRI. A Devedora terá o direito de participar de referida Assembleia de Titulares de CRI. Caso a Assembleia de Titulares de CRI delibere pela Recompra Compulsória, a Devedora deverá realizar a recompra compulsória da CCI representativa dos Créditos Imobiliários, de forma que a Emissora realizará o resgate antecipado do CRI (“Resgate Antecipado”).”. A Emissora deverá comunicar a B3 e o Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data da realização do Resgate Antecipado, sobre a ocorrência de tal evento.

(iv) Anexo I - Definições

(a) “CETIP”: conforme definido na cláusula 2.4;

(b) “MDA”: conforme definido na cláusula 2.4;

(c) “Documentos da Operação”: **(i)** a CCB; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** o Contrato de Cessão; **(iv)** os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; **(v)** o Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; **(vi)** o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários; **(vii)** o “*Instrumento Particular de Colocação e Distribuição Pública, de Melhores Esforços dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 20ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A., sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação*” (“Contrato de Distribuição”); **(viii)** o Anúncio de Início; **(ix)** o Anúncio de Encerramento, **(x)** os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada titular dos CRI; e **(xi)** os eventuais aditamentos ao Termo de Securitização ou outros documentos acima listados;

3.5. As Partes resolvem ratificar as demais disposições presentes no Termo de Securitização. As alterações feitas no Termo de Securitização por meio deste 1º Aditamento não implicam em novação, pelo que permanecem válidas e em vigor todas as obrigações, cláusulas, termos e condições previstos no Termo de Securitização que não foram expressamente alterados por este 1º Aditamento.

CLAUSULA IV - DAS DECLARAÇÕES

4.1. As Partes, neste ato, reiteram todas as obrigações assumidas e todas as declarações e garantias prestadas no Termo de Securitização, que se aplicam ao 1º Aditamento como se aqui estivessem transcritas. Ainda, as Partes declaram e garantem, neste ato, que todas as declarações e garantias previstas no Termo de Securitização permanecem verdadeiras, corretas e plenamente válidas e eficazes na data de assinatura deste 1º Aditamento.

CLAUSULA V - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente 1º 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 Emissora, 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 Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

5.2. Na hipótese de qualquer disposição do presente 1º Aditamento ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se a Securitizadora e o Agente Fiduciário a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

5.3. Este 1º Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

5.4. A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem como válida, eficaz e vinculante, para fins de comprovação de autoria, autenticidade e integridade, para todos os fins de direito, a assinatura deste 1º Aditamento por meio eletrônico, podendo ou não incluir certificados emitidos pela ICP-Brasil, conforme previsto no artigo 10, §2º, da MP 2.200-2. Para evitar quaisquer dúvidas, as Partes acordam que este 1º Aditamento será considerado como autêntico, válido, íntegro, eficaz, exequível e verdadeiro, constituindo, para todos os fins de direito, título executivo extrajudicial mediante cumprimento do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil, e por consequência confirmam seu entendimento, autorização, aceitação e reconhecimento como prova válida, qualquer forma de comprovação da autoria das assinaturas neste 1º Aditamento, ainda que não sejam realizadas por meio dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, conforme previsto no artigo 10, §2º, da MP 2.200-2 e no artigo 29, § 5º, da Lei 10.931. As Partes declaram reconhecer, inclusive, mas sem limitação, a utilização de plataformas de assinatura eletrônica, tais como Clicksign e DocuSign, ou, ainda, qualquer outra plataforma que venha a ser utilizada em comum acordo pelas Partes, que possibilite a verificação da perfeita identificação de autoria de cada signatário, aposta em página específica na respectiva plataforma eletrônica, sendo certo que qualquer registro será suficiente para comprovar a veracidade, autenticidade, exequibilidade, integridade, validade e efetividade deste 1º Aditamento e seus termos, assim como o comprometimento das Partes com relação aos seus termos. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e

amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

CLAUSULA VI - DO FORO

6.1. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas que se originarem deste 1º Aditamento.

O presente 1º Aditamento é firmado de forma eletrônica, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 03 de novembro de 2023.

(Restante da página intencionalmente deixado em branco)

(Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 20ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BSI Capital Securitizadora S.A.)

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Nome: Alexandre Domingos Ferreira
Cargo: Diretor

Nome: Ricardo Elson do Carmo
Cargo: Diretor

H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.

Nome: Eduardo Ippolito
Cargo: Procurador

Nome: Flaviano Mendes de Sousa
Cargo: Procurador

TESTEMUNHAS:

Nome: Amanda Oliveira de Melo
RG: 52.981.234-4
CPF: 479.623.408-00

Nome: Gabrielly Ribeiro de Lima
RG: 54.313.472-6
CPF: 466.353.158-02