



TERCEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª E 3ª SÉRIES 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., companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), 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, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 11.257.352/0001-43, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Emissora"); e

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 17/21,

H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS 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, na qualidade de agente fiduciário neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Agente Fiduciário", sendo Agente Fiduciário e Emissora doravante designados em conjunto como "Partes" e individualmente e indistintamente como "Parte"),

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

CONSIDERANDO QUE:

a) em 26 de outubro de 2023, a Devedora emitiu, em favor da OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A. (atual denominação da COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP), instituição financeira, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Plínio Brasil Milano, nº 567, 1001, 1002, 1003 e 1004, Higienópolis, CEP 90.520-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.282.093/0001-50 ("OXY" ou "Cedente"), a Cédula de Crédito Bancário 10004522-7 ("CCB 1"), no valor total de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei nº 10.931/04");

b) a Devedora se obrigou a pagar em favor do Cedente o valor do financiamento imobiliário para fins exclusivamente residenciais a ela concedido pelo Cedente, conforme previsto na CCB 1, acrescido de Atualização Monetária e de Juros Remuneratórios, nos termos da respectiva CCB 1, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da respectiva CCB 1,

DS Rubrica DS DS

incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB 1 ("Créditos Imobiliários 1");

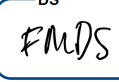
c) a CCB 1, representada pela cédula de crédito imobiliário com lastro nos Créditos Imobiliários 1, emitida mediante a celebração, em 26 de outubro de 2023, entre a Securitizadora e a OXY, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante") da "Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural" ("CCI 1" e "Escritura de Emissão de CCI 1", respectivamente), serviram de lastro dos certificados de recebíveis da 1ª série da 20ª emissão da Securitizadora ("CRI 1ª Série"), os quais foram objeto de oferta de distribuição pública, sob o rito de registro automático ("Oferta dos CRI 1ª Série"), nos termos do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 20ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A.", celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário em 26 de outubro de 2023 ("Termo de Securitização Original"), resultando na Operação de Securitização dos CRI 1ª Série;

d) por meio do Termo de Securitização Original, a Emissora emitiu 20.000 (vinte mil) certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da sua 20ª emissão ("CRI 1ª Série"), lastreados nos Créditos Imobiliários da 1ª Emissão ("Emissão dos CRI 1ª Série"), configurando assim uma operação estruturada de securitização dos Créditos Imobiliários 1, nos termos da Lei nº 9.514 e da Lei nº 14.430 ("Operação de Securitização dos CRI 1ª Série");

e) os CRI 1ª Série foram objeto de oferta pública de distribuição, coordenada pela TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04.534-000, inscrita no CNPJ/MF nº 03.751.794/0001-13 ("Coordenador Líder"), e foram destinados exclusivamente a Investidores Profissionais (conforme definido no Termo de Securitização Original), os quais são considerados Titulares dos CRI 1ª Série (conforme definido abaixo);

f) em 06 de setembro de 2024, os Titulares dos CRI 1ª Série aprovaram em Assembleia Especial de Titulares dos CRI ("Assembleia 06/09/2024"), dentre outras matérias: (i) a emissão de 2 (duas) novas séries de certificados de recebíveis imobiliários da 20ª (vigésima) emissão da Securitizadora, nos termos do § 4º, artigo 35 da Resolução CVM 60, que passarão a integrar a Operação de Securitização dos CRI 1ª Série ("CRI 2ª Série" e "CRI 3ª Série" e, em conjunto e indistintamente com os CRI 1ª Série, os "CRI" e "Emissão dos CRI", respectivamente), cujo lastro complementar aos Créditos Imobiliários 1 consistirá na CCB 2 (conforme abaixo definido), (ii) o compartilhamento de todas as Garantias entre a CCB 2021 e as 2 (duas) CCB, uma vez que todas as séries dos CRI são e/ou serão, conforme o caso, vinculadas ao mesmo Patrimônio Separado, (iii) a realização da oferta pública de distribuição dos CRI 2ª Série e dos CRI 3ª Série, pelo Coordenador Líder, e (iv) a celebração dos aditamentos dos Documentos da Operação para refletir as alterações aprovadas na assembleia;

DS Rubrica DS DS

g) em 12 de setembro de 2024, os Titulares dos CRI 1ª Série deliberaram em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, dentre outras matérias (i) a retificação da data de emissão, do prazo e da data de vencimento dos CRI 2ª Série e dos CRI 3ª Série; (ii) a aprovação do fluxo de pagamentos da CCB 2 (conforme abaixo definido) e, consequentemente dos CRI 2ª Série e dos CRI 3ª Série; (iii) a aprovação e ratificação que, para fins da oferta pública de distribuição dos CRI 2ª Série e dos CRI 3ª Série, a Devedora, os Intervenientes Anuentes e os bens objeto das garantias reais não foram e não serão submetidos a auditoria jurídica legal (due diligence), de modo que, o percentual do índice de garantias será inferior ao saldo de resgate antecipado dos CRI; (iv) em razão da aprovação do compartilhamento das Garantias na Assembleia 06/09/2024, aprovar que a emissão da CCB 2, e a consequente emissão dos CRI 2ª Série e dos CRI 3ª Série, ocasionará uma redução no índice das Garantias, uma vez que tais Garantias passarão a assegurar o cumprimento de todas as obrigações garantidas da CCB 2021, da CCB 1 e da CCB 2; (v) aprovar a inclusão de novos fatores na cláusula 16 do Termo de Securitização Original; (vi) aprovar a alteração da cláusula 7.5.3. do Termo de Securitização Original; (vii) aprovar e ratificar a celebração dos aditamentos dos Documentos da Operação para refletir as alterações aprovadas na assembleia; e (viii) ratificar as demais matérias aprovadas no âmbito da Assembleia 06/09/2024;

h) tendo em vista o disposto no Considerando F acima, a Devedora emitiu a Cédula de Crédito Bancário nº 10007341-7 no valor total de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) em favor da OXY ("CCB 2" e, quando em conjunto com a CCB 1, "CCB");

i) em decorrência da emissão da CCB 2, a Devedora se obrigou a pagar em favor da OXY o valor do financiamento imobiliário para fins exclusivamente residenciais a ela concedido pelo Cedente, conforme previsto na CCB 2, acrescido de Atualização Monetária e de Juros Remuneratórios, nos termos da respectiva CCB 2, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da respectiva CCB 2, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à respectiva CCB 2 ("Créditos Imobiliários 2" e, em conjunto com os Créditos Imobiliários 1, os "Créditos Imobiliários");

j) na presente data, por meio da celebração do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças entre a OXY, a Securitizadora, a Devedora e os Intervenientes Anuentes, a OXY cedeu a totalidade dos Créditos Imobiliários 2 à Securitizadora;

k) após a cessão dos Créditos Imobiliários 2, a Securitizadora emitiu 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural ("CCI 2"), para representar os Créditos Imobiliários 2, nos termos do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real e Sob a Forma Escritural ("Escritura de Emissão de CCI 2");

l) por meio do presente instrumento, a Securitizadora realiza a emissão de 20.000 (vinte mil) certificados de recebíveis imobiliários da 20ª (vigésima) emissão da Securitizadora, com lastro nos Créditos Imobiliários 2, representados pela CCI 2, sendo 10.000 (dez mil) certificados de recebíveis imobiliários da 2ª (segunda) série ("CRI 2ª Série") e 10.000 (dez mil) certificados de recebíveis imobiliários da 3ª (terceira) série ("CRI 3ª Série"). Por ocasião do aqui exposto, o Termo de Securitização Original passa a ser denominado "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 20ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BSI Capital Securitizadora S.A.";

m) os CRI 2ª Série e os CRI 3ª Série serão objeto de distribuição primária por meio de oferta pública coordenada pelo Coordenador Líder, seguindo o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160") e da Resolução CVM 60 ("Oferta dos CRI 2ª Série" e "Oferta dos CRI 3ª Série") e serão destinados exclusivamente a Investidores Profissionais, os quais serão considerados, respectivamente, Titulares dos CRI 2ª Série e Titulares dos CRI 3ª Série (conforme definido abaixo);

n) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas dos Documentos da Operação, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM, na melhor forma de direito, firmar o presente "Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 20ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BSI Capital Securitizadora S.A." ("3º Aditamento"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

CLAUSULA I – DOS REQUISITOS E REGISTRO

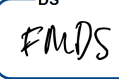
1.1. Nos termos do artigo 26, §1º, da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, o 3º Aditamento será registrado na B3.

CLAUSULA II - DAS DEFINIÇÕES

2.1. Os termos definidos e as expressões adotadas neste 3º Aditamento, iniciados em letras maiúsculas, no singular ou no plural, e que não tenham sido de outra forma definidos neste 3º Aditamento, terão o significado a eles atribuído no Termo de Securitização Original.

CLAUSULA III - DO ADITAMENTO

As Partes resolvem alterar a Cláusula 5.1.1 do Termo de Securitização, a qual passará a vigorar com a seguinte redação:

DS	Rubrica	DS	DS
			

"5. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

5.1. (...)

5.1.1. A integralização dos CRI será efetuada em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser indicada pela Emissora no boletim de subscrição (doravante denominada 'Data de Integralização'), pelo Preço de Integralização, conforme estabelecido neste Termo de Securitização. **Adicionalmente, os CRI poderão ser integralizados em datas distintas da sua subscrição.**

5.2. (...)"

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 Original, que se aplicam ao 3º 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 Original permanecem verdadeiras, corretas e plenamente válidas e eficazes na data de assinatura deste 3º Aditamento.

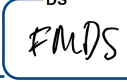
CLAUSULA V - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente 3º 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 3º 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 3º 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 2º 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 3º Aditamento será considerado como

DS	Rubrica	DS	DS
			

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 3º 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 3º 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 3º Aditamento.

O presente 3º Aditamento é firmado de forma eletrônica, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 20 de março de 2025.

(Restante da página intencionalmente deixado em branco)

DS Rubrica DS DS


(Página de assinaturas do Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 20ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BSI Capital Securitizadora S.A, celebrado em 20 de março de 2025)

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by:  BAE85A40C2E2451	Assinado por:  B874BBF67DA9470...
--	---

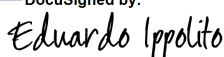
Nome: Alexandre Domingos Ferreira

Cargo: Diretor

Nome: Amanda Oliveira de Melo

Cargo: Diretora

H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.

DocuSigned by:  BC4CE9CA1A2E403...	DocuSigned by:  6D4F5C5890F34C0...
---	---

Nome: Eduardo Ippolito

Cargo: Diretor

Nome: Flaviano Mendes de Sousa

Cargo: Procurador

Testemunhas:

DocuSigned by:



39464FC74F2A42C...

Nome: Gabrielly Ribeiro de Lima

CPF/MF nº: 466.353.158-02

Assinado por:



B14A69DB1BCD458...

Nome: Bruno Gomes Medeiros da Silva

CPF/MF nº: 414.036.558-71