



QUINTO 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., sociedade anônima, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, Torre Tarumã, Sala 713, Chácara Santo Antônio, CEP 04794-000, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, regularmente inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) 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,

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, devidamente organizada e constituída segundo as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04.530-030, na Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.751.794/0001-13, 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, 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, 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;

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, conseqüentemente 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 conseqüente 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) 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”);

k) a Securitizadora deseja celebrar o presente 5º Aditamento, conforme aprovado por meio da Assembleia Geral de Titulares do CRI, celebrada em 16 de julho de 2025, com o objetivo de alterar o fluxo de pagamento de operação, conforme definido a seguir;

l) 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 *“Quinto 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.”* (*“5º Aditamento”*), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

CLÁUSULA 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 5º Aditamento será registrado na B3.

CLÁUSULA II - DAS DEFINIÇÕES

2.1. Os termos definidos e as expressões adotadas neste 5º Aditamento, iniciados em letras maiúsculas, no singular ou no plural, e que não tenham sido de outra forma definidos neste 5º Aditamento, terão o significado a eles atribuído no Termo de Securitização Original.

CLÁUSULA III - DO ADITAMENTO

3.1. Por meio deste 5º Aditamento, as Partes acordam em alterar a Cláusula 5. do subitem “III” do Termo de Securitização, que passará a vigorar com a seguinte redação:

“III. Aprovar a alteração do fluxo de pagamento da operação, com a extensão do prazo total para 36 (trinta e seis) meses, contados a partir de 16 de julho de 2025, conforme os seguintes termos: (a) carência para pagamento de juros e amortização nos primeiros 6 (seis) meses; (b) pagamento mensal de juros do 7º ao 36º mês; e (c) amortização do principal em parcela única no 36º mês, no modelo bullet”.

CLÁUSULA 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 5º 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 5º Aditamento.

CLÁUSULA V - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente 5º 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 5º 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 5º 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 5º 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 5º 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 5º 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 5º 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.

CLÁUSULA 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 5º Aditamento.

O presente 5º Aditamento é firmado de forma eletrônica, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 12 de agosto de 2025.

(Restante da página intencionalmente deixado em branco)

(Página de assinaturas do Quinto 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.)

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Nome: Alexandre Domingos Ferreira

Cargo: Presidente

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Nome: José Ricardo Pinheiro

Cargo: Diretor

Nome: Silvan Barros Suassuna

Cargo: Procurador

TESTEMUNHAS:

Nome: Amanda Oliveira de Melo

CPF nº: 479.623.408-00

Nome: Guilherme Sousa e Silva

CPF nº: 093.094.588-36

ANEXO I

Fluxo de pagamento

<u>Datas de aniversário</u>	<u>Data de Atualização</u>	<u>Evento de juros</u>	<u>TAI</u>
<u>20/10/2024</u>		<u>NÃO</u>	<u>0,0000%</u>
<u>20/11/2024</u>		<u>NÃO</u>	<u>0,0000%</u>
<u>20/12/2024</u>		<u>NÃO</u>	<u>0,0000%</u>
<u>20/01/2025</u>		<u>NÃO</u>	<u>0,0000%</u>
<u>20/02/2025</u>		<u>NÃO</u>	<u>0,0000%</u>
<u>20/03/2025</u>		<u>NÃO</u>	<u>0,0000%</u>
<u>20/04/2025</u>		<u>NÃO</u>	<u>0,0000%</u>
<u>20/05/2025</u>		<u>NÃO</u>	<u>0,0000%</u>
<u>20/06/2025</u>		<u>NÃO</u>	<u>0,0000%</u>
<u>20/07/2025</u>		<u>NÃO</u>	<u>0,0000%</u>
<u>20/08/2025</u>		<u>NÃO</u>	<u>0,0000%</u>
<u>20/09/2025</u>		<u>NÃO</u>	<u>0,0000%</u>
<u>20/10/2025</u>	<u>20/10/2025</u>	<u>NÃO</u>	<u>0,0000%</u>
<u>20/11/2025</u>		<u>NÃO</u>	<u>0,0000%</u>
<u>20/12/2025</u>		<u>NÃO</u>	<u>0,0000%</u>
<u>20/01/2026</u>		<u>SIM</u>	<u>0,0000%</u>
<u>20/02/2026</u>		<u>SIM</u>	<u>0,0000%</u>
<u>20/03/2026</u>		<u>SIM</u>	<u>0,0000%</u>
<u>20/04/2026</u>		<u>SIM</u>	<u>0,0000%</u>
<u>20/05/2026</u>		<u>SIM</u>	<u>0,0000%</u>
<u>20/06/2026</u>		<u>SIM</u>	<u>0,0000%</u>
<u>20/07/2026</u>		<u>SIM</u>	<u>0,0000%</u>
<u>20/08/2026</u>		<u>SIM</u>	<u>0,0000%</u>
<u>20/09/2026</u>		<u>SIM</u>	<u>0,0000%</u>
<u>20/10/2026</u>	<u>20/10/2026</u>	<u>SIM</u>	<u>0,0000%</u>
<u>20/11/2026</u>		<u>SIM</u>	<u>0,0000%</u>
<u>20/12/2026</u>		<u>SIM</u>	<u>0,0000%</u>
<u>20/01/2027</u>		<u>SIM</u>	<u>0,0000%</u>
<u>20/02/2027</u>		<u>SIM</u>	<u>0,0000%</u>
<u>20/03/2027</u>		<u>SIM</u>	<u>0,0000%</u>
<u>20/04/2027</u>		<u>SIM</u>	<u>0,0000%</u>
<u>20/05/2027</u>		<u>SIM</u>	<u>0,0000%</u>
<u>20/06/2027</u>		<u>SIM</u>	<u>0,0000%</u>
<u>20/07/2027</u>		<u>SIM</u>	<u>0,0000%</u>
<u>20/08/2027</u>		<u>SIM</u>	<u>0,0000%</u>
<u>20/09/2027</u>		<u>SIM</u>	<u>0,0000%</u>
<u>20/10/2027</u>	<u>20/10/2027</u>	<u>SIM</u>	<u>0,0000%</u>
<u>20/11/2027</u>		<u>SIM</u>	<u>0,0000%</u>
<u>20/12/2027</u>		<u>SIM</u>	<u>0,0000%</u>
<u>20/01/2028</u>		<u>SIM</u>	<u>0,0000%</u>
<u>20/02/2028</u>		<u>SIM</u>	<u>0,0000%</u>
<u>20/03/2028</u>		<u>SIM</u>	<u>0,0000%</u>
<u>20/04/2028</u>		<u>SIM</u>	<u>0,0000%</u>
<u>20/05/2028</u>		<u>SIM</u>	<u>0,0000%</u>
<u>20/06/2028</u>	<u>20/06/2028</u>	<u>SIM</u>	<u>100,0000%</u>



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 46U26-MQ7FS-57WEV-33FCT

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

Amanda Oliveira de Melo (CPF ***.623.408-**)

Alexandre Domingos Ferreira (CPF ***.740.688-**)

Guilherme Sousa Silva (CPF ***.094.588-**)

José Ricardo Pinheiro (CPF ***.095.018-**)

Silvan Barros Suassuna (CPF ***.805.188-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/46U26-MQ7FS-57WEV-33FCT>

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

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