



TERCEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 11ª, 12ª e 13ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular de terceiro 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 Instrução CVM 583,

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, 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 20 de julho de 2021, as Partes celebraram o "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 11ª, 12ª e 13ª Séries da 1ª BSI Capital Securitizadora S.A.", conforme aditado em 23 de julho de 2021 ("Termo de Securitização");
- b) em 27 de julho de 2021, os CRI da 11ª Série da 1ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A. ("CRI 11ª Série") foram totalmente subscritos e integralizados, enquanto os CRI das 12ª e 13ª Séries da 1ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A. ("CRI 12ª e 13ª Séries") ainda não foram subscritos;
- c) em 22 de novembro de 2021, foi realizada a Assembleia Geral de Titulares dos CRI 11ª Série ("AGT CRI 11ª Série") para aprovar entre outros assuntos, a inclusão da garantia de alienação fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nº 111.505, 11.529, 11.530, 11.531, 11.532, 11.533, 11.534 e 11.559, do 10º Oficial do Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, a ser formalizada através de "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia" ("Alienação Fiduciária de Imóveis Luiz Alberto"); e
- d) as Partes desejam celebrar o presente 3º Aditamento para: (i) incluir a AF Imóveis Luiz Chemin, alterando as cláusulas 8.1.1 e 8.1.1.1 do Termo de Securitização; e (ii) incluir as definições de "Alienação Fiduciária de Imóveis Luiz Alberto" e "Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Luiz Alberto", bem como alterar as definições de "Alienções"

Fiduciárias de Imóveis” e “Contratos de Alienação Fiduciárias de Imóveis”, todas do Anexo I ao Termo de Securitização.

RESOLVEM, na melhor forma de direito, firmar o presente *“Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 11ª, 12ª e 13ª Séries da 1ª BSI Capital Securitizadora S.A.” (“3º Aditamento”)*, que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

CLAUSULA I - REQUISITOS E REGISTRO

1.1. O presente 3º Aditamento deverá ser registrado na Instituição Custodiante da CCI (conforme definição de ambos os termos prevista no Termo de Securitização), nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931.

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.

CLAUSULA III - DO ADITAMENTO

3.1. As Partes resolvem alterar a Cláusula 8.1.1. do Termo de Securitização, a qual passará a vigorar com a seguinte redação:

“8.1.1. Alienções Fiduciárias de Imóveis: As Alienções Fiduciárias de Imóveis serão constituídas pela Araraquara II, pela Franca II e Por Luiz Alberto, nos termos dos 07 (sete) Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças (“Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis”), sendo certo que as Partes se obrigam a providenciar o registro dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados de sua celebração, ressalvada a prorrogação automática do referido prazo, uma única vez, pelo prazo adicional de 30 (trinta) dias, na hipótese de eventuais exigências efetuadas pelo Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de ser considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da CCB. Em relação às alienações dos Imóveis AF Araraquara, dos Imóveis AF Franca 01, do Imóvel AF Franca 02 e dos Imóveis AF Franca 03, essas deverão ser constituídas em até 60 (sessenta) dias contados da celebração do Contrato de Cessão, sendo que as Partes se obrigam a providenciar seus registros junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados de sua celebração

3.2. As Partes resolvem incluir as definições de *“Alienação Fiduciária de Imóveis Luiz Alberto”* e *“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Luiz Alberto”* no Anexo I ao Termo de Securitização, as quais terão a seguinte redação:

“Alienação Fiduciária de Imóveis Luiz Alberto”:

em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a alienação fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nº 111.505, 11.529, 11.530, 11.531, 11.532, 11.533, 11.534 e 11.559, do 10º Oficial do Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado

"Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Design Harmonia":

de São Paulo ("Imóveis Luiz Alberto"), constituída por Luiz Alberto em favor da Emissora, por meio da qual a Luiz Alberto transfere à Emissora, propriedade fiduciária dos Imóveis Luiz Alberto, constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Luiz Alberto;

o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, firmado em 28 de junho de 2022, entre Luiz Alberto, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual serão alienados fiduciariamente os Imóvel Luiz Alberto;

3.3. As Partes resolvem alterar as definições de "Alienções Fiduciárias de Imóveis" e "Contratos de Alienação Fiduciárias de Imóveis", ambas do Anexo I ao Termo de Securitização, as quais passarão a vigorar com a seguinte redação:

"Alienções Fiduciárias de Imóveis":

quando mencionadas em conjunto, a Alienação Fiduciária do Imóvel Design Harmonia, a Alienação Fiduciária de Imóveis Araraquara, a Alienação Fiduciária do Imóvel Milano, a Alienação Fiduciária de Imóveis Franca 01, a Alienação Fiduciária de Imóvel Franca 02, a Alienação Fiduciária de Imóveis Franca 03 e a Alienação de Imóveis Luiz Alberto;

"Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis":

quando mencionados em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Design Harmonia, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Araraquara, o Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Milano, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Franca 01, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Franca 02, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Franca 03 e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Luiz Alberto;

3.5. As Partes resolvem ratificar as demais disposições presentes no Termo de Securitização. As alterações feitas no Termo de Securitização por meio deste 3º 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 3º 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 3º Aditamento como se aqui estivessem transcritas. Ainda, as Partes declaram e garantem, neste ato, que todas as

Este documento foi assinado digitalmente por Ricardo Elson Do Carmo, Bruno Ivonez Borges Alexandre, Alex De Andrade Freitas, Alexandre Domingos Ferreira, Amanda Oliveira De Melo e Gabrielly Ribeiro De Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código DAE8-095C-99FA-9D3D.

declarações e garantias previstas no Termo de Securitização 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 Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente 3º Aditamento, mediante folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que este documento produza os seus efeitos jurídicos e legais. Nesse caso, a data de assinatura desse 3º Aditamento será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória n. 2.200/2001 em vigor no Brasil. A Securitizadora e o Agente Fiduciário reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse 3º Aditamento e o Termo de Securitização têm natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.

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, 07 de julho de 2022.

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Nome: Alexandre Domingos Ferreira
Cargo: Diretor

Nome: Ricardo Elson do Carmo
Cargo: Diretor

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Alex de Andrade Freitas
Cargo: Procurador

Nome: Bruno Ivonez Borges Alexandre
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

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/DAE8-095C-99FA-9D3D> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: DAE8-095C-99FA-9D3D



Hash do Documento

499540124B333E05F5D3E2C4734865DBD4428F7C708938EB3982C1A90D8331A5

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 18/07/2022 é(são) :

- ☒ ricardo Elson do Carmo (Signatário) - 167.780.268-55 em
18/07/2022 16:45 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Bruno Ivonez Borges Alexandre (Signatário) - 089.729.846-20 em
08/07/2022 17:38 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Alex de Andrade Freitas (Signatário) - 430.393.928-59 em
07/07/2022 17:10 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Alexandre Domingos Ferreira (Signatário) - 181.740.688-48 em
07/07/2022 13:22 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Amanda Oliveira De melo (Testemunha) - 479.623.408-00 em
07/07/2022 13:15 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Gabrielly Ribeiro de Lima (Testemunha) - 466.353.158-02 em
07/07/2022 13:15 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

