



QUINTO 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 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:

- 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 de tempos em tempos ("Termo de Securitização");
- em 27 de julho de 2021, os CRI da 11ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora ("CRI 11ª Série") foram totalmente subscritos e integralizados, enquanto os CRI das 12ª e 13ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora ("CRI 12ª e 13ª Séries") ainda não foram subscritos;
- em 17 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 alteração do percentual dos juros remuneratórios e novo Evento de Vencimento Antecipado;
- em 22 de junho de 2022, foi realizada a Assembleia Geral de Titulares dos CRI 11ª Série ("AGT CRI 11ª e 12ª Série 22/06/2022") para aprovar entre outros assuntos, a inclusão da garantia de alienação fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nº 111.505, 111.529, 111.530, 111.531, 111.532, 111.533, 111.534 e 111.559, 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");

- f) em 02 de fevereiro de 2023, foi realizada a Assembleia Geral de Titulares dos CRI 11ª e 12ª Série ("AGT CRI 11ª e 12ª Série 02/03/2023") para aprovar, a inclusão da garantia de alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 127.386, do 2º Oficial do Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, formalizado em 03 de fevereiro de 2023, por meio do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia*" ("*Alienação Fiduciária de Imóveis Gupac*");

RESOLVEM, na melhor forma de direito, firmar o presente "*Quinto 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.*" ("5º 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 5º Aditamento deverá ser registrado na Instituição Custodiante da CCI (conforme definição de ambos os termos prevista no Termo de Securitização), nos termos da Cláusula 18.4 do Termo de Securitização.

CLAUSULA 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.

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. Alienações Fiduciárias de Imóveis: As Alienações Fiduciárias de Imóveis serão constituídas pela Araraquara II, pela Franca II, por Luiz Alberto e Por Gupac, nos termos dos 08 (oito) 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 Gupac" e "Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Gupac" no Anexo I ao Termo de Securitização, as quais terão a seguinte redação:

"Alienação Fiduciária de Imóvel Gupac"

em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 127.386 do 02º Oficial do Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP ("Imóvel Gupac"), constituída pela **GUPAC PARTICIPACOES LTDA**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Mourato Coelho, 936, conjunto 57, Pinheiros, CEP 05417-001, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.095.425/0001-48, ("Gupac"); em favor da Emissora, por meio da qual a Gupac transfere à Emissora, propriedade fiduciária dos Imóvel Gupac, constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Gupac (abaixo definido);

"Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Gupac":

o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, firmado em 03 de fevereiro de 2023, entre a Gupac, 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 o Imóvel Gupac;

3.3. As Partes resolvem alterar as definições de "Alienções Fiduciárias de Imóveis" e "Contratos de Alienação Fiduciária 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, Alienação Fiduciária de Imóveis Luiz Alberto e Alienação Fiduciária de Imóvel Gupac;

"Contratos de Alienação"

quando mencionados em conjunto, o Contrato de

Fiduciária de Imóveis”:

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, Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Luiz Alberto e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Gupac;

3.5. As Partes resolvem ratificar as demais disposições presentes no Termo de Securitização. As alterações feitas no Termo de Securitização por meio deste 5º 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 5º 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 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 permanecem verdadeiras, corretas e plenamente válidas e eficazes na data de assinatura deste 5º Aditamento.

CLAUSULA 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 Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente 5º 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 5º 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 5º 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 5º Aditamento.

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

São Paulo, 23 de fevereiro de 2023.

(Restante da página intencionalmente deixado em branco)

(Página de assinaturas do Quinto 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.)

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by:

Assinado por: ALEXANDRE DOMINGOS FERREIRA:18174068848
CPF: 18174068848
Papel: Diretor
Data/Hora da Assinatura: 23/02/2023 | 10:46:58 PST

Nome: Alexandre Domingos Ferreira
Cargo: Diretor

DocuSigned by:

Assinado por: RICARDO ELSON DO CARMO:16778026855
CPF: 16778026855
Papel: Diretor
Data/Hora da Assinatura: 23/02/2023 | 10:47:40 PST

Nome: Ricardo Elson do Carmo
Cargo: Diretor

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by:

Assinado por: BRUNO IVONEZ BORGES ALEXANDRE
CPF: 08072984620
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 23/02/2023 | 11:55:13 PST

Nome: Bruno Ivonez Borges Alexandre
Cargo: Procurador

DocuSigned by:

Assinado por: GUILHERME MARCUCI MACHADO:37323730880
CPF: 37323730880
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 23/02/2023 | 10:23:55 PST

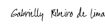
Nome: Guilherme Marcuci Machado
Cargo: Procurador

TESTEMUNHAS:

DocuSigned by:

Assinado por: AMANDA OLIVEIRA DE MELO:47962340800
CPF: 47962340800
Papel: Advogada
Data/Hora da Assinatura: 23/02/2023 | 10:22:01 PST

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

DocuSigned by:

Assinado por: GABRIELLY RIBEIRO DE LIMA:46635315802
CPF: 46635315802
Papel: Estagiária
Data/Hora da Assinatura: 23/02/2023 | 10:28:44 PST

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