



## **SÉTIMO 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 Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, Torre Tarumã, Sala 713, Chácara Santo Antônio, CEP 04794-000, 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,

**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 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");
- b) 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;
- c) 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;
- d) 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");

- e) em 18 de outubro de 2022, foi realizada a Assembleia Geral de Titulares dos CRI 11ª e 12ª Série ("AGT CRI 11ª e 12ª Série 18/10/2022") para aprovar entre outros assuntos, a alteração do percentual dos juros remuneratórios;
- 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");
- g) em 07 de julho de 2025, foi realizada a Assembleia Geral de Titulares dos CRI 11ª e 12ª Série ("AGT CRI 11ª e 12ª Série 07/07/2025") para aprovar, a substituição do Agente Fiduciário pela 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, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.751.794/0001-13; e" ("Alteração Agente Fiduciário");
- h) as Partes desejam celebrar o presente 7º Aditamento, conforme aprovado em 16 de julho de 2025 por meio da Assembleia Geral de Titulares do CRI ("AGT CRI 11ª e 12ª Série 16/07/2025") para realizar a substituição da redação do item "u" da cláusula 4.1.2 do Termo de Securitização e a alteração do Anexo VIII de modo a apresentar o novo Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios.

RESOLVEM, na melhor forma de direito, firmar o presente "*Sétimo 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.*" ("7º 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 7º 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 7º 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. Por meio deste 7º Aditamento, as Partes resolvem alterar a redação do item "u" da cláusula 4.1.2, de modo que passará a vigorar com a seguinte redação:

"4.1.2(...)

*u) Prazo e Data de Vencimento: 36 (trinta e seis) meses, vencendo em 20 de julho de 2028.”*

3.2. As Partes acordam em alterar o anexo VIII do referido documento a qual passará a vigorar conforme descrito no Anexo I.

3.3. As Partes resolvem ratificar as demais disposições presentes no Termo de Securitização. As alterações feitas no Termo de Securitização por meio deste 7º 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 7º 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 7º 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 7º Aditamento.

#### **CLAUSULA V - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

5.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente 7º 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 7º 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 7º 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 7º 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 7º 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 7º 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 7º Aditamento.

O presente 7º 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 Sétimo 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.**

---

Nome: Alexandre Domingos Ferreira

Cargo: Diretor

**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: 479.623.408-00

---

Nome: Guilherme Sousa e Silva

CPF: 093.094.588-36

RG:

## ANEXO I

### Fluxo de pagamento

| <b>Datas de aniversário</b> | <b>Evento de juros</b> | <b>TAI</b> |
|-----------------------------|------------------------|------------|
| 20/07/2025                  | NÃO                    | 0,00%      |
| 20/08/2025                  | NÃO                    | 0,00%      |
| 20/06/2025                  | NÃO                    | 0,00%      |
| 20/10/2025                  | NÃO                    | 0,00%      |
| 20/11/2025                  | NÃO                    | 0,00%      |
| 20/12/2025                  | NÃO                    | 0,00%      |
| 20/01/2026                  | SIM                    | 0,00%      |
| 20/02/2026                  | SIM                    | 0,00%      |
| 20/03/2026                  | SIM                    | 0,00%      |
| 20/04/2026                  | SIM                    | 0,00%      |
| 20/05/2026                  | SIM                    | 0,00%      |
| 20/06/2026                  | SIM                    | 0,00%      |
| 20/07/2026                  | SIM                    | 0,00%      |
| 20/08/2026                  | SIM                    | 0,00%      |
| 20/06/2026                  | SIM                    | 0,00%      |
| 20/10/2026                  | SIM                    | 0,00%      |
| 20/11/2026                  | SIM                    | 0,00%      |
| 20/12/2026                  | SIM                    | 0,00%      |
| 20/01/2027                  | SIM                    | 0,00%      |
| 20/02/2027                  | SIM                    | 0,00%      |
| 20/03/2027                  | SIM                    | 0,00%      |
| 20/04/2027                  | SIM                    | 0,00%      |
| 20/05/2027                  | SIM                    | 0,00%      |
| 20/06/2027                  | SIM                    | 0,00%      |
| 20/07/2027                  | SIM                    | 0,00%      |
| 20/08/2027                  | SIM                    | 0,00%      |
| 20/06/2027                  | SIM                    | 0,00%      |
| 20/10/2027                  | SIM                    | 0,00%      |
| 20/11/2027                  | SIM                    | 0,00%      |

|            |     |       |
|------------|-----|-------|
| 20/12/2027 | SIM | 0,00% |
| 20/01/2028 | SIM | 0,00% |
| 20/02/2028 | SIM | 0,00% |
| 20/03/2028 | SIM | 0,00% |
| 20/04/2028 | SIM | 0,00% |
| 20/05/2028 | SIM | 0,00% |
| 20/06/2028 | SIM | 0,00% |
| 20/07/2028 | SIM | 100%  |



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 2BLDD-5FVSV-NK3AX-GRSBY

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/2BLDD-5FVSV-NK3AX-GRSBY>

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

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