

1º ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, DA 9ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito, as partes:

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., com sede na Rua José Versolato, 111, Sala 2.126, Centro, Cep 09.750-730, São Bernardo do Campo - SP, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.257.352/0001-43, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Securitizadora"); e

GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, parte 3, bloco Itanhangá, sala 3.105, Barra da Tijuca, CEP 22.775-003, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.749.264/0001-04, neste ato representada em conformidade com o disposto em seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente ("Agente Fiduciário").

RESOLVEM as Partes, neste ato, celebrar o presente 1º Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 9ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, mediante as seguintes cláusulas e condições.

CONSIDERANDO QUE:

(A) a SPE ITABORAÍ 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ nº 15.068.862/0001-23 ("Devedora") celebrou, em 23 de novembro, com a Família Paulista Companhia Hipotecária, inscrita no CNPJ sob o nº. 53.146.221/0001-39 ("Cedente CCB"), uma operação de financiamento imobiliário para desenvolvimento das obras de empreendimento imobiliário de propriedade da Devedora, por meio da qual a Devedora emitiu a CCB em favor da Cedente;

(B) em 23 de novembro, a Cedente emitiu a CCI CCB, por meio da celebração da Escritura de Emissão de CCI CCB, para representar a integralidade dos Créditos Imobiliários CCB, devidos pela Devedora por força da CCB, nos termos dos artigos 18 e seguintes da Lei nº 10.931/2004, com o objetivo de que sirvam de lastro para a Emissão dos CRI;

(C) em 23 de novembro, a Cedente CCB celebrou com a Securitizadora, instrumento para a cessão da CCI CCB, através da celebração do "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças" ("Contrato de Cessão");

(D) ato contínuo, os Créditos Imobiliários CCB, foram vinculados pela Securitizadora aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 9ª Série de sua 1ª Emissão, conforme "Termo de Securitização de Créditos da 9ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BSI Capital Securitizadora S.A.", celebrado em 23 de novembro de 2020 ("Termo de Securitização", "CRI" e "Emissão", respectivamente), nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("Lei nº 9.514") e da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2019 ("Instrução CVM 476"); e

(E) Os CRIs não foram subscritos até o momento, razão pela qual se faz desnecessária a autorização dos Titulares dos CRIs para a alteração do Termo de Securitização pelas Partes.



CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Aditamento, nesta ou nas demais cláusulas, são aqui utilizados com o mesmo significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEGUNDA - ADITAMENTO

2.1. As Partes desejam alterar a definição de Valor Nominal Unitário, que passará a ter a seguinte redação:

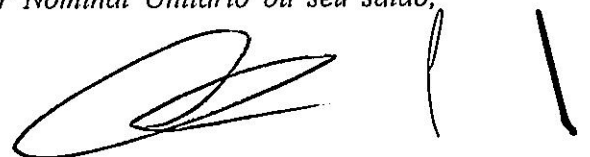
“Valor Nominal Unitário” O valor nominal unitário dos CRI, que corresponderá a R\$ 1.000,00000000 (um mil reais), na Data de Emissão.”

2.2. Adicionalmente, as Partes desejam alterar a Cláusula IV - Características dos CRI, que passará a ter a seguinte redação:

“CLÁUSULA IV – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI

4.1 Identificação dos CRI: Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários CCB, representados pela CCI CCB, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

- (i) ***Emissão:*** Esta é a 1ª emissão de CRI da Emissora.
- (ii) ***Série:*** Esta é a 9ª Série no âmbito da 1ª emissão da Emissora.
- (iii) ***Quantidade de CRI:*** A quantidade dos CRI emitidos é de 4.250 CRI.
- (iv) ***Valor Nominal Unitário:*** Os CRI terão valor nominal de R\$ 1.000,00000000, na Data de Emissão.
- (v) ***Valor Total da Emissão:*** A Emissão dos CRI totaliza o valor R\$ 4.250.000,00,
- (vi) ***Data de Emissão dos CRI:*** A data de emissão dos CRI é o dia 23 de novembro de 2020.
- (vii) ***Data de Vencimento dos CRI:*** A data de vencimento dos CRI será 23 de novembro de 2030, tendo o prazo total de 3652 dias.
- (viii) ***Local de Emissão:*** Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
- (ix) ***Forma e Comprovação de Titularidade:*** Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3. Será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, as informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.
- (x) ***Atualização Monetária:*** O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado mensalmente a partir da data de emissão dos CRI, inclusive, pela variação positiva do IPCA, conforme fórmula prevista no item 6.1 abaixo.
- (xi) ***Juros Remuneratórios dos CRI:*** Os CRI farão jus a juros remuneratórios prefixados correspondentes a 12,6825% ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou seu saldo,



- conforme o caso, desde a Data de Emissão ou a Data de Atualização imediatamente anterior, conforme aplicável, conforme fórmula e hipóteses previstas no item 6.1 abaixo, observado, ainda, o previsto no item 6.3 abaixo.
- (xii) Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada dos CRI: O Valor Nominal Unitário será amortizado, sendo o primeiro pagamento devido em 23 de dezembro de 2020 e o último na Data de Vencimento, conforme datas e percentuais indicados no Anexo III deste Termo.
- (xiii) Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI: A Remuneração será paga, conforme datas de pagamento indicadas no Anexo III ao presente Termo, sendo que a data do primeiro e do último pagamento a título de Remuneração é 23 de dezembro de 2020 e a Data de Vencimento, respectivamente.
- (xiv) Regime Fiduciário: Conforme previsto no item 10.1 abaixo, será instituído o Regime Fiduciário, nos termos do artigo 9º, da Lei 9.514/97.
- (xv) Garantia Flutuante: Não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora.
- (xvi) Garantias dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários são garantidos pelas Garantias descritas na Cláusula 8.1 deste Termo de Securitização.
- (xvii) Subordinação: Não há.
- (xviii) Coobrigação da Emissora: Não há.
- (xix) Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3.
- (xx) Encargos Moratórios: Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários CCB pela Devedora, hipótese em que serão devidos os encargos moratórios, os quais serão repassados aos Titulares dos CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora, nos termos do Contrato de Cessão CCB e da Escritura de Emissão de CCI.
- (xxi) Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI.
- (xxii) Atraso no Recebimento dos Pagamentos: O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.



- (xxiii) Classificação de Risco: Os CRI não serão objeto de classificação de risco. Sendo assim, conforme faculdade estabelecida no parágrafo 6º, do artigo 7º, da Instrução CVM 414, a Emissora não estará obrigada a contratar a atualização de relatório de classificação de risco.

2.3. Desejam ainda as Partes, alterar a cláusula 6.2. do Termo de Securitização, que passará a vigor com a seguinte redação:

“6.1. Remuneração

A remuneração dos CRI (“Remuneração”) compreenderá juros remuneratórios incidentes sobre seu Valor Nominal Unitário atualizado a partir da Data de Emissão, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou seu saldo, conforme aplicável, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 12,6825% ao ano, e, serão capitalizados diariamente, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a Data de Emissão, até a Data de Atualização, sendo calculado de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNa \times (Fj - 1)$$

Onde:

J = valor unitário dos juros remuneratórios, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima;

FJ = fator de juros fixo calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma;

$$Fj = \left\{ \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{30}{360} \frac{dcp}{dct}} \right] \right\}$$

Onde:

i = 12,6825;

dcp = conforme definido acima;

dct = conforme definido acima

Considera-se como data de pagamento as datas conforme Anexo III deste Termo.”

2.4. Em virtude da alteração das características dos CRI, as Partes desejam substituir o fluxo de amortização dos CRI, constante do Anexo III ao Termo de Securitização, pelo fluxo de amortização constante do Anexo III deste Aditamento.

CLÁUSULA TERCEIRA - RATIFICAÇÃO

3.1. Ficam ratificadas todas as cláusulas, termos e condições do Termo de Securitização não expressamente alteradas por este Aditamento, restando inalterados os direitos, declarações, garantias, compromissos e obrigações assumidas pelas Partes, os quais permanecem em pleno efeito e vigor.



CLÁUSULA QUARTA - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

4.1. A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Aditamento não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

4.2. Este Aditamento é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

CLÁUSULA QUINTA - FORO

5.1. Foro de Eleição: Para dirimir quaisquer questões que se originarem deste Aditamento, fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes firmam o presente em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

Rio de Janeiro, 06 de Janeiro de 2021.

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco]

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'Q' followed by a horizontal line.A handwritten mark in black ink, consisting of a vertical line followed by a diagonal line.

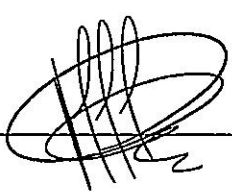
(Página de assinatura do 1º Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, formalizado em 06 de janeiro de 2021, entre a BSI Capital Securitizadora S.A. e GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)



BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Nome: _____

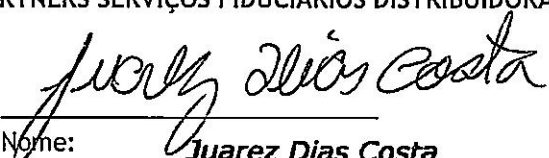
Cargo: _____



Nome: _____

Cargo: _____

GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



Nome: _____

Cargo: _____

Juarez Dias Costa
Diretor

TESTEMUNHAS

1. _____

Nome: _____

CPF/ME _____

2. _____

Nome: _____

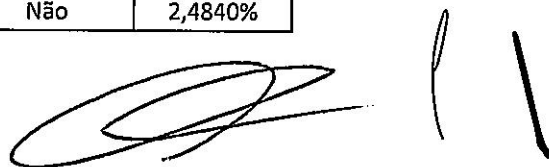
CPF/ME _____

ANEXO III - FLUXO DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

NÚM	Data	Carência de amortização	Carência de Juros	% Amortização
Emissão	23/11/2020	Emissão		
1	23/12/2020	Sim	Não	0,0000%
2	23/01/2021	Sim	Não	0,0000%
3	23/02/2021	Sim	Não	0,0000%
4	23/03/2021	Sim	Não	0,0000%
5	23/04/2021	Sim	Não	0,0000%
6	23/05/2021	Sim	Não	0,0000%
7	23/06/2021	Sim	Não	0,0000%
8	23/07/2021	Sim	Não	0,0000%
9	23/08/2021	Sim	Não	0,0000%
10	23/09/2021	Sim	Não	0,0000%
11	23/10/2021	Sim	Não	0,0000%
12	23/11/2021	Sim	Não	0,0000%
13	23/12/2021	Sim	Não	0,0000%
14	23/01/2022	Sim	Não	0,0000%
15	23/02/2022	Sim	Não	0,0000%
16	23/03/2022	Sim	Não	0,0000%
17	23/04/2022	Sim	Não	0,0000%
18	23/05/2022	Sim	Não	0,0000%
19	23/06/2022	Sim	Não	0,0000%
20	23/07/2022	Sim	Não	0,0000%
21	23/08/2022	Sim	Não	0,0000%
22	23/09/2022	Sim	Não	0,0000%
23	23/10/2022	Sim	Não	0,0000%
24	23/11/2022	Sim	Não	0,0000%
25	23/12/2022	Não	Não	0,6253%
26	23/01/2023	Não	Não	0,6355%
27	23/02/2023	Não	Não	0,6460%
28	23/03/2023	Não	Não	0,6567%
29	23/04/2023	Não	Não	0,6676%
30	23/05/2023	Não	Não	0,6788%
31	23/06/2023	Não	Não	0,6903%
32	23/07/2023	Não	Não	0,7021%
33	23/08/2023	Não	Não	0,7141%
34	23/09/2023	Não	Não	0,7264%
35	23/10/2023	Não	Não	0,7391%
36	23/11/2023	Não	Não	0,7520%
37	23/12/2023	Não	Não	0,7653%
38	23/01/2024	Não	Não	0,7789%
39	23/02/2024	Não	Não	0,7929%
40	23/03/2024	Não	Não	0,8072%
41	23/04/2024	Não	Não	0,8219%




42	23/05/2024	Não	Não	0,8370%
43	23/06/2024	Não	Não	0,8525%
44	23/07/2024	Não	Não	0,8684%
45	23/08/2024	Não	Não	0,8848%
46	23/09/2024	Não	Não	0,9016%
47	23/10/2024	Não	Não	0,9189%
48	23/11/2024	Não	Não	0,9367%
49	23/12/2024	Não	Não	0,9550%
50	23/01/2025	Não	Não	0,9739%
51	23/02/2025	Não	Não	0,9933%
52	23/03/2025	Não	Não	1,0133%
53	23/04/2025	Não	Não	1,0339%
54	23/05/2025	Não	Não	1,0551%
55	23/06/2025	Não	Não	1,0771%
56	23/07/2025	Não	Não	1,0997%
57	23/08/2025	Não	Não	1,1230%
58	23/09/2025	Não	Não	1,1471%
59	23/10/2025	Não	Não	1,1720%
60	23/11/2025	Não	Não	1,1978%
61	23/12/2025	Não	Não	1,2244%
62	23/01/2026	Não	Não	1,2520%
63	23/02/2026	Não	Não	1,2806%
64	23/03/2026	Não	Não	1,3102%
65	23/04/2026	Não	Não	1,3408%
66	23/05/2026	Não	Não	1,3726%
67	23/06/2026	Não	Não	1,4057%
68	23/07/2026	Não	Não	1,4400%
69	23/08/2026	Não	Não	1,4756%
70	23/09/2026	Não	Não	1,5127%
71	23/10/2026	Não	Não	1,5513%
72	23/11/2026	Não	Não	1,5915%
73	23/12/2026	Não	Não	1,6334%
74	23/01/2027	Não	Não	1,6771%
75	23/02/2027	Não	Não	1,7228%
76	23/03/2027	Não	Não	1,7705%
77	23/04/2027	Não	Não	1,8204%
78	23/05/2027	Não	Não	1,8727%
79	23/06/2027	Não	Não	1,9276%
80	23/07/2027	Não	Não	1,9851%
81	23/08/2027	Não	Não	2,0456%
82	23/09/2027	Não	Não	2,1092%
83	23/10/2027	Não	Não	2,1761%
84	23/11/2027	Não	Não	2,2468%
85	23/12/2027	Não	Não	2,3214%
86	23/01/2028	Não	Não	2,4004%
87	23/02/2028	Não	Não	2,4840%



88	23/03/2028	Não	Não	2,5727%
89	23/04/2028	Não	Não	2,6671%
90	23/05/2028	Não	Não	2,7676%
91	23/06/2028	Não	Não	2,8748%
92	23/07/2028	Não	Não	2,9895%
93	23/08/2028	Não	Não	3,1124%
94	23/09/2028	Não	Não	3,2446%
95	23/10/2028	Não	Não	3,3869%
96	23/11/2028	Não	Não	3,5407%
97	23/12/2028	Não	Não	3,7073%
98	23/01/2029	Não	Não	3,8886%
99	23/02/2029	Não	Não	4,0864%
100	23/03/2029	Não	Não	4,3031%
101	23/04/2029	Não	Não	4,5415%
102	23/05/2029	Não	Não	4,8052%
103	23/06/2029	Não	Não	5,0982%
104	23/07/2029	Não	Não	5,4258%
105	23/08/2029	Não	Não	5,7945%
106	23/09/2029	Não	Não	6,2124%
107	23/10/2029	Não	Não	6,6901%
108	23/11/2029	Não	Não	7,2415%
109	23/12/2029	Não	Não	7,8849%
110	23/01/2030	Não	Não	8,6454%
111	23/02/2030	Não	Não	9,5582%
112	23/03/2030	Não	Não	10,6740%
113	23/04/2030	Não	Não	12,0690%
114	23/05/2030	Não	Não	13,8628%
115	23/06/2030	Não	Não	16,2548%
116	23/07/2030	Não	Não	19,6040%
117	23/08/2030	Não	Não	24,6281%
118	23/09/2030	Não	Não	33,0022%
119	23/10/2030	Não	Não	49,7512%
120	23/11/2030	Não	Não	100,0000%