

QUARTO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 7ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

I. PARTES

Pelo presente instrumento particular (adiante designado simplesmente como “Aditamento”), firmado nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514/1997, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 53 da Lei nº 11.076/2004, as partes:

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, Sala 713, Chácara Santo Antonio, Torre Tarumã, CEP 04.794-000, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.257.352/0001-43, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social doravante denominada como (“Emissora” ou “Securitizadora”);

e, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10º da Lei n.º 9.514 e da Resolução CVM n.º 17/2021:

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, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada como (“Agente Fiduciário”);

DS	DS	DS	Rubrica	DS
				

(a Emissora e o Agente Fiduciário adiante denominadas, conjuntamente, como “Partes” e, cada uma, isoladamente, como “Parte”).

II. CONSIDERANDO QUE:

- (a) As Partes celebraram em 09 de outubro de 2020 o Instrumento Particular de Contrato de Cessão 7ª Série de Créditos Imobiliários e Outras Avenças (“Contrato de Cessão 7ª Série”) já aditado em 29 de outubro de 2020, tendo como objeto a cessão onerosa, pelas Cedentes à Cessionária da totalidade dos Créditos Imobiliários CCB 7ª Série e Créditos Imobiliários Vendas 7ª Série, relacionados no Anexo I do Contrato de Cessão 7ª Série;
- (b) Os Créditos Imobiliários da CCB 7ª Série e os Créditos Imobiliários Vendas CCI 7ª Série foram utilizados como lastro para a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI 7ª Série”) referentes à 7ª Série da 1ª Emissão de CRI da Securitizadora (“Emissão”);
- (c) Considerando o aumento dos custos de construção dos empreendimentos objeto da presente operação, a Emitente solicitou a concessão de carência no pagamento das amortizações pelo prazo de 12 (doze) meses;
- (d) Em decorrência disso, a Securitizadora convocou Assembleia Geral dos Titulares dos CRI 7ª Série para deliberar sobre a concessão da referida carência no pagamento das amortizações da Emissão da 7ª Série, conforme consta na “Ata da Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª Série da 1ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A., realizada em 31 de outubro de 2023” (“AGT CRI”) – A Assembleia Geral dos Titulares dos CRI aprovou a concessão da carência pelo prazo de 06 (seis) meses;
- (e) Em 07 de maio de 2024, a Securitizadora convocou nova Assembleia Geral dos

DS	DS	DS	Rubrica	DS
				

titulares dos CRI 7ª Série para deliberar acerca da concessão de nova carência pelo prazo de 12 (doze) meses, a contar da parcela com vencimento em maio de 2024;

- (f) Em 24 de abril de 2025, a Securitizadora convocou Assembleia Geral dos titulares dos CRI 7ª Série para deliberar sobre a concessão de mais uma carência, pelo prazo de 4 (quatro) meses, a contar da parcela com vencimento em maio de 2025 e a alteração da razão social do Agente Fiduciário;
- (g) No dia 20 de maio de 2025, a Securitizadora convocou nova Assembleia Geral dos Titulares dos CRI da 7ª Série com o objetivo de deliberar sobre a concessão de um *waiver* para a recomposição do fundo de liquidez pelo prazo de 90 (noventa) dias, contados a partir da data da referida Assembleia, bem como sobre a redução do valor do fundo de liquidez, que passará a ser de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais); e
- (h) Tendo em vista as últimas concessões de carência, o presente aditamento visa anexar a nova estrutura de pagamentos a ser cumprida pela Emitente.

Resolvem as Partes celebrar o presente Aditamento, nos termos das seguintes cláusulas e condições, mutuamente ajustadas entre as Partes.

III. CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO ADITAMENTO

1.1. Considerando a deliberação tomada em Assembleia Geral de Titulares, realizada em 20 de maio de 2025, foi aprovada a redução do fundo de liquidez, o qual passará a ter o valor de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).

DS	DS	DS	Rubrica	DS
				

1.2. Portanto, o item (v) da Cláusula 4.1.16.1 do Termo de Securitização passará a ter a seguinte redação:

- (i) Fundo de liquidez no valor de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), outorgado pelas Sociedades à Emissora, estabelecido por meio do Contrato de Cessão;

1.3. Ademais, considerando a necessidade de repactuação do fluxo de pagamentos, os Documentos da Operação referentes à 7ª Série são aditados na presente data, com a finalidade de formalizar as seguintes alterações:

- (ii) Alterar o anexo III do Termo de Securitização, conforme anexo A do presente Quarto Aditamento, de modo a refletir a concessão de carência de 04 (quatro) meses para pagamento de amortização dos Créditos Imobiliários 7ª Série, a contar da parcela de maio de 2025, sem pagamento de prêmio ou multa pela CAPP4 e C&M.

1.4. Em decorrência da substituição do atual Agente Fiduciário pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13, em virtude da descontinuação dos serviços de agente fiduciário anteriormente prestados pela H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., altera-se o item o preâmbulo do Termo de Securitização, que passa a vigorar com a seguinte redação:

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 em conformidade com o disposto em seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente como “Agente Fiduciário”

DS DS DS Rubrica DS
   

1.5. Na mesma oportunidade, procede-se à alteração da descrição da Securitizadora constante no preâmbulo do referido Termo de Securitização, a qual passa a vigorar com a seguinte redação:

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, Sala 713, Chácara Santo Antonio, Torre Tarumã, CEP 04.794-000, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.257.352/0001-43, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social doravante denominada como (“Emissora” ou “Securitizadora”)

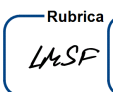
CLÁUSULA SEGUNDA – DAS DECLARAÇÕES

2.1. As Partes, neste ato, reiteram todas as obrigações assumidas e todas as declarações e garantias prestadas, que se aplicam ao Quarto Aditamento como se aqui estivessem transcritas. Ainda, as Partes declaram e garantem, neste ato, que todas as declarações e garantias previstas na Termo de Securitização permanecem verdadeiras, corretas e plenamente válidas e eficazes na data de assinatura deste Quarto Aditamento.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. Na hipótese de qualquer disposição do presente Quarto Aditamento ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

3.2. Este Quarto Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

DS	DS	DS	Rubrica	DS
				

3.3. As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente Quarto 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 Quarto 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. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse Quarto Aditamento e o Termo de Securitização têm natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA QUARTA – DO FORO

4.1. 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 Quarto Aditamento.

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

São Paulo – SP, 03 de junho 2025.

 DS	 DS	 Rubrica	 DS
AADM	JRP	LASF	SBS

(Página de assinaturas do Quarto Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos da 7ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BSI Capital Securitizadora S.A., celebrado em 03 de junho de 2025, entre a BSI Capital Securitizadora S.A., e a Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

DocuSigned by:

BAF05A40C2E2451...

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Alexandre Domingos Ferreira

Cargo: Presidente

DocuSigned by:

FFF70EB268DB464...

DocuSigned by:

F61ED09ECDA643B...

**TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
LTDA**

Agente Fiduciário

Nome: José Ricardo Pinheiro

Cargo: Diretor

Nome: Silvan Barros Suassuna

Cargo: Procurador

Testemunhas:

DocuSigned by:
Amanda Oliveira de Melo
B874BBF67DA9470...

Nome: Amanda Oliveira de Melo

CPF/MF nº: 479.623.408-00

Assinado por:
Luana Maria Santos Ferreira
38EE5DD0514741A...

Nome: Luana Mariá Santos Ferreira

CPF/MF nº: 466.388.698-17

ANEXO “A”

Cronograma de Pagamentos

Data do Evento	Amortização	Carência
09/05/2025	0,000000000%	SIM
09/06/2025	0,000000000%	SIM
09/07/2025	0,000000000%	SIM
09/08/2025	0,000000000%	SIM
09/09/2025	1,61290323%	NÃO
09/10/2025	1,63934426%	NÃO
09/11/2025	1,66666667%	NÃO
09/12/2025	1,69491525%	NÃO
09/01/2026	1,72413793%	NÃO
09/02/2026	1,75438596%	NÃO
09/03/2026	1,78571429%	NÃO
09/04/2026	1,81818182%	NÃO
09/05/2026	1,85185185%	NÃO
09/06/2026	1,88679245%	NÃO
09/07/2026	1,92307692%	NÃO
09/08/2026	1,96078431%	NÃO
09/09/2026	2,000000000%	NÃO
09/10/2026	2,04081633%	NÃO
09/11/2026	2,08333333%	NÃO
09/12/2026	2,12765957%	NÃO
09/01/2027	2,17391304%	NÃO
09/02/2027	2,22222222%	NÃO
09/03/2027	2,27272727%	NÃO
09/04/2027	2,32558140%	NÃO
09/05/2027	2,38095238%	NÃO
09/06/2027	2,43902439%	NÃO
09/07/2027	2,500000000%	NÃO
09/08/2027	2,56410256%	NÃO
09/09/2027	2,63157895%	NÃO
09/10/2027	2,70270270%	NÃO
09/11/2027	2,77777778%	NÃO
09/12/2027	2,85714286%	NÃO
09/01/2028	2,94117647%	NÃO
09/02/2028	3,03030303%	NÃO
09/03/2028	3,125000000%	NÃO
09/04/2028	3,22580645%	NÃO
09/05/2028	3,33333333%	NÃO

09/06/2028	3,44827586%	NÃO
09/07/2028	3,57142857%	NÃO
09/08/2028	3,70370370%	NÃO
09/09/2028	3,84615385%	NÃO
09/10/2028	4,00000000%	NÃO
09/11/2028	4,16666667%	NÃO
09/12/2028	4,34782609%	NÃO
09/01/2029	4,54545455%	NÃO
09/02/2029	4,76190476%	NÃO
09/03/2029	5,00000000%	NÃO
09/04/2029	5,26315789%	NÃO
09/05/2029	5,55555556%	NÃO
09/06/2029	5,88235294%	NÃO
09/07/2029	6,25000000%	NÃO
09/08/2029	6,66666667%	NÃO
09/09/2029	7,14285714%	NÃO
09/10/2029	7,69230769%	NÃO
09/11/2029	8,33333333%	NÃO
09/12/2029	9,09090909%	NÃO
09/01/2030	10,00000000%	NÃO
09/02/2030	11,11111111%	NÃO
09/03/2030	12,50000000%	NÃO
09/04/2030	14,28571429%	NÃO
09/05/2030	16,66666667%	NÃO
09/06/2030	20,00000000%	NÃO
09/07/2030	25,00000000%	NÃO
09/08/2030	33,33333333%	NÃO
09/09/2030	50,00000000%	NÃO
09/10/2030	100,00000000%	NÃO