



QUARTO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 4ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

São partes neste "Quarto Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis da BSI Capital Securitizadora S.A." ("Quarto Aditamento"):

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, localizada na Rua José Versolato, 111, Sala 2126, Bairro Centro, CEP 09750-730, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/ME") sob o nº 11.257.352/0001-43, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário" e, em conjunto com a Emissora, "Partes" e, individualmente, "Parte").

CONSIDERANDO QUE:

- a) em 18 de maio de 2017, a Família Paulista Companhia Hipotecária, instituição financeira, com sede na Cidade de Santos, Estado de São Paulo, na Rua João Pessoa, 61/63, CEP 11013-903, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 53.146.221/0001-39 ("Credor Original") concordou em conceder à JP Arquitetura e Construções Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.640.392/0001-65 ("Devedora") um financiamento, no valor total de principal de R\$ 24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais) ("Financiamento"), em razão do qual a Devedora emitiu, em favor do Credor Original, a Cédula de Crédito Bancário nº FP 1805/17 ("CCB");
- b) em decorrência da concessão do Financiamento, a Devedora se obrigou, entre outras obrigações, a pagar ao Credor Original os créditos imobiliários presentes e futuros oriundos do Financiamento, no valor, forma de pagamento e demais condições previstas na CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB ("Créditos Imobiliários");
- c) em 18 de maio de 2017, por meio do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", celebrado entre o Credor



Original e a Devedora ("Escritura de Emissão de CCI"), o Credor Original emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário representativa dos Créditos Imobiliários ("CCI");

- d) em 18 de maio de 2017, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foram transferidos para a Securitizadora, por meio da celebração do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão") para fins de vinculação dos respectivos créditos aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A. ("CRI");
- e) em 18 de maio de 2017, as partes celebraram o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BSI Capital Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização");
- f) em 16 de agosto de 2018, foi celebrado o "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia*", por meio do qual foram alterados determinados termos e condições previstos na Cláusula 3.3.1. do referido instrumento;
- g) em 11 de junho de 2019 foi realizada Assembleia Geral Extraordinária de Titulares do CRI 4ª série da 1ª emissão da BSI Capital Securitizadora S.A., e por decisão unânime foram deliberados: (i) extensão no prazo de pagamento da 1ª (primeira) parcela de amortização com vencida em 18 de junho de 2019, sendo o valor incorporado ao saldo devedor; e (ii) concessão de 12 (doze) meses de carência para pagamento de juros e amortização, com consequente alteração no Fluxo de Pagamento, conforme **Anexo I** ao Terceiro Aditamento celebrado em 21 de julho de 2020 ("AGT 1");
- h) em 15 de junho de 2019, foi celebrado o "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", onde no item 2.1 as partes decidem aditar a Cláusula 3.1., e os itens e 7.1 do **Anexo I** do referido instrumento;
- i) Em Assembleia Geral Extraordinária de Titulares do Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Serie da 1ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A., realizada em 21 de julho de 2020 ("AGT 2"), por decisão unânime, foi autorizado a concessão (i) *waiver* para não pagamento da 1ª (primeira) parcela de amortização da CCB, com vencimento previsto para 18 de julho de 2020 e consequentemente da 1ª (primeira) parcela do CRI; (ii) Deliberar sobre a concessão de 12 (doze) meses de carência para pagamento dos juros e amortização da CCB e alteração do fluxo de pagamento e consequentemente do fluxo de pagamento do CRI, descrito no **Anexo III** do Termo de Securitização, passando a vigorar conforme descrito na tabela do **Anexo I** da referida Ata; (iii)



liberação do Fundo de Reserva, mantido em conta para obra, conforme laudo de medição; e (iv) redução do valor de composição do Fundo de Reserva para R\$120.000,00 cento e vinte mil reais) e forma e prazo da sua constituição, que será em 12 (doze) parcelas de R\$10.000,00 (dez mil reais);

- j) Em Assembleia Geral Extraordinária de Titulares do Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Serie da 1ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A., realizada em 15 de julho de 2021 (“AGT 3”), por decisão unanime foi aprovado (i) alteração do fluxo de pagamento do CRI descrito no Anexo II da Cédula de Crédito Bancário nº FP 1805/17 (“CCB”), passando a vigorar conforme descrito na tabela do Anexo I da presente Ata; (ii) alteração do fluxo de pagamento do CRI descrito no Anexo III do Termo de Securitização passando a vigorar conforme descrito na tabela do Anexo II da presente Ata; (iii) Concessão do período de 60 dias a contar da realização desta assembleia para formalização dos documentos da operação para que nestes seja refletido a alteração do fluxo de pagamento da CCB e do CRI; (iv) Aprovar a dispensa da apresentação do laudo de avaliação dos imóveis objeto das matrículas nº 107.475 e nº 110.607 previsto na clausula 3.2.2 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e outras Avenças (“Contrato de Cessão”); e
- k) Em Assembleia Geral Extraordinária de Titulares do Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Serie da 1ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A., realizada em 16 de agosto de 2021 (“AGT 4”), por decisão unanime foi aprovado (i) alteração do fluxo de pagamento da CCB descrito no **Anexo II** da Cédula de Crédito Bancário nº FP 1805/17 (“CCB”), passando a vigorar conforme descrito na tabela do Anexo I da referida Ata; (ii) alteração do fluxo de pagamento do CRI descrito no **Anexo III** do Termo de Securitização passando a vigorar conforme descrito na tabela do Anexo II da referida ata; (iii) Concessão do período de 60 dias a contar da realização desta assembleia para formalização dos documentos da operação para que nestes seja refletido a alteração do fluxo de pagamento da CCB e do CRI conforme abaixo.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente Quarto Aditamento, que será regido pelas seguintes cláusulas e condições.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES

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



CLÁUSULA SEGUNDA – DO ADITAMENTO

2.1. As Partes decidem aditar o Termo de Securitização, conforme deliberado e aprovado na última Assembleia Geral de Titulares do CRI, realizada no dia 16 de agosto de 2021 (“AGT 4”):

2.1.1. As partes resolvem alterar o fluxo previsto na CCB disposta no **Anexo II** do Termo de Securitização, passando a valer o **Anexo I** deste Quarto Aditamento.

2.1.2. As partes resolvem alterar o **Anexo III** do Termo de Securitização, passando a valer o **Anexo II** deste Quarto Aditamento.

CLÁUSULA TERCEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. Todas as demais cláusulas e disposições do Termo de Securitização não expressamente alteradas pelo presente Quarto Aditamento são ora ratificadas pelas Partes, permanecendo inalteradas.

3.2. Os termos e condições deste Quarto Aditamento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

3.3. Todas as despesas referentes ao presente Quarto Aditamento serão de responsabilidade única e exclusiva da Devedora.

3.4. Quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Quarto Aditamento deverão ser dirimidas de acordo com o quanto estabelece a Cláusula Dezenove do Termo de Securitização.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Quarto Aditamento em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, 26 de agosto de 2021.

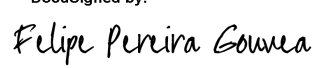
(Assinatura na página seguinte)



[Página de assinatura do Quarto Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis da BSI Capital Securitizadora S.A. celebrado em 26 de agosto de 2021 por Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e BSI Capital Securitizadora S.A.]

DocuSigned by:

2DE8E050B6FD48F...

DocuSigned by:

4C04130C1C0F46F...

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

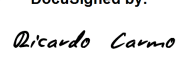
Nome:

Cargo:

Cargo:

DocuSigned by:

BAF65A40C2E2451...

DocuSigned by:

CC82588B4981410...

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

TESTEMUNHAS

DocuSigned by:

15CA0196892F45E...

Nome:

CPF:

DocuSigned by:

13A4C8DBB0A1426...

Nome:

CPF:



ANEXO I

Fluxo Futuro do CCB			
Data	Indexador	Amortização Ordinária	Pagto de Juros
18/07/2020	IPCA + 9% a.a.	0,00%	0,00%
18/06/2021	IPCA + 9% a.a.	0,00%	<i>Incorp. Juros</i>
18/07/2021	IPCA + 9% a.a.	5,00%	9% a.a.
18/08/2021	IPCA + 9% a.a.	1,00%	9% a.a.
18/09/2021	IPCA + 9% a.a.	1,00%	9% a.a.
18/10/2021	IPCA + 9% a.a.	10,00%	9% a.a.
18/11/2021	IPCA + 9% a.a.	10,00%	9% a.a.
18/12/2021	IPCA + 9% a.a.	16,67%	9% a.a.
18/01/2022	IPCA + 9% a.a.	20,00%	9% a.a.
18/02/2022	IPCA + 9% a.a.	25,00%	9% a.a.
18/03/2022	IPCA + 9% a.a.	33,33%	9% a.a.
18/04/2022	IPCA + 9% a.a.	50,00%	9% a.a.
18/05/2022	IPCA + 9% a.a.	100,00%	9% a.a.



ANEXO II

Fluxo Futuro do CRI			
Data	Indexador	Amortização Ordinária	Pagto de Juros
18/07/2020	IPCA + 8% a.a.	0,00%	0,00%
18/06/2021	IPCA + 8% a.a.	0,00%	<i>Incorp. Juros</i>
18/07/2021	IPCA + 8% a.a.	5,00%	8% a.a.
18/08/2021	IPCA + 8% a.a.	1,00%	8% a.a.
18/09/2021	IPCA + 8% a.a.	1,00%	8% a.a.
18/10/2021	IPCA + 8% a.a.	10,00%	8% a.a.
18/11/2021	IPCA + 8% a.a.	10,00%	8% a.a.
18/12/2021	IPCA + 8% a.a.	16,67%	8% a.a.
18/01/2022	IPCA + 8% a.a.	20,00%	8% a.a.
18/02/2022	IPCA + 8% a.a.	25,00%	8% a.a.
18/03/2022	IPCA + 8% a.a.	33,33%	8% a.a.
18/04/2022	IPCA + 8% a.a.	50,00%	8% a.a.
18/05/2022	IPCA + 8% a.a.	100,00%	8% a.a.