SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

DA 10ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA



**BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Companhia Aberta

CNPJ/MF nº 35.082.277/0001-95

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 10ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**

**DA BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

**BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, companhia securitizadora com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº195, 14º andar, Sala 141, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 35.082.277/0001-95, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade de natureza limitada, atuando por sua filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 466, sl. 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário”)

Quando referidos em conjunto, a Emissora e o Agente Fiduciário serão denominados “Partes” e, individualmente, “Parte”.

**CONSIDERANDO QUE:**

1. A Securitizadora e o Agente Fiduciário firmaram, em 21 de setembro de 2021, o *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 10ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.*, o qual foi posteriormente aditado em 07 de outubro de 2021 (“Termo de Securitização”);
2. O Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo, além do Termo de Securitização, os Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Securitização), razão pela qual nenhum destes documentos poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente – tendo sido firmado no âmbito da emissão dos CRI (conforme abaixo definido) pela Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514/97”), e com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476/09”);
3. os CRI (conforme definido no Termo de Securitização) ainda não foram integralizados;

as Partes resolvemcelebrar o presente Segundo Aditamento ao *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 10ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.* (“Segundo Aditamento”), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

## **CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES**

* 1. Termos: Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos neste Segundo Aditamento têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização.
		1. Todos os termos definidos no presente Segundo Aditamento, se conflitantes com termos já definidos no Termo de Securitização, terão os significados que lhes são atribuídos neste Segundo Aditamento.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO**

**2.1**. Objeto: Este Segundo Aditamento tem como objeto alterar o Termo de Securitização em virtude: (i) da alteração na taxa da Remuneração; (ii) da definição da data da Atualização Monetária anual; e (iii) da alteração do início do pagamento da Remuneração*.*

**CLÁUSULA TERCEIRA – DAS ALTERAÇÕES**

**3.1.** As definições de “Fundo de Liquidez”, de “Remuneração” dispostas na cláusula 1.1 da *Cláusula I - Definições, Prazo e Autorização*, passarão a ser substituídas pelas redações abaixo e as definições de “Data de Aniversário da Atualização”, “Data de Referência Mensal”, “Mês de Aniversário da Atualização” e “Primeira Data de Aniversário da Atualização” passarão a integrar as definições da cláusula 1.1 da *Cláusula I - Definições, Prazo e Autorização* com a seguinte redação:

 *“Data de Aniversário da Atualização”: significa o dia 31 de março de cada ano*

*“Data de Referência Mensal da Atualização”: significa o dia 30 de cada mês;*

*“Fundo de Liquidez”: o fundo constituído pela Emissora nos termos da Cláusula VIII, a ser mantido na Conta Centralizadora, em valor equivalente para garantir o pagamento das 12 (doze) primeiras parcelas de Remuneração dos CRI efetivamente integralizados;*

*“Mês de Aniversário da Atualização”: significa o mês de março de cada ano*

*“Primeira Data de Aniversário da Atualização”: significa o dia 21/03/2022*

“*Remuneração”: taxa efetiva de juros de 5,5% (cinco inteiros e cinco décimos por cento) ao ano;*

**3.2.** Os itens 6, 7 e 9 da cláusula 4.1, da *Cláusula IV - Características dos CRI e da Oferta* passarão a vigorar conforme a seguinte redação:

|  |
| --- |
| *(...)****6.*** *Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: 20 de novembro de 2021;**(...)****7.*** *Prazo dos CRI: 91 (noventa e um) meses a contar da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 22 de novembro de 2022 e o último em 21 de maio de 2029, na Data de Vencimento Final, conforme anexo II deste Termo de Securitização;* *(...)****9****. Remuneração: Taxa efetiva de juros de 5,50% (cinco inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente a partir da Data da Primeira Integralização;* *(...)* |

**3.3.**  As cláusulas 6.1.1. e 6.1.2 do Termo de Securitização passarão a vigorar conforme a seguinte redação:

* + 1. *O Valor Nominal Unitário, o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o Saldo do Valor Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela Atualização Monetária, calculada pro rata temporis por Dias Úteis, a partir de um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da Data da Primeira Integralização até 31 de março de 2022 e, posteriormente, no dia 31 de março de cada ano subsequente. O produto da Atualização Monetária deverá ser incorporado ao Valor Nominal Unitário em cada Data de Aniversário da Atualização de acordo com o indicado na Tabela Vigente.*

* + 1. *O cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será realizado da seguinte forma:*

*VNa =VNe × C,*

*onde:*

***VNa:*** *Valor Nominal Unitário Atualizado ou o Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;*

***VNe:*** *Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, do período imediatamente anterior, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e*

***C*** *= fator acumulado das variações anuais da Atualização Monetária, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:*

*Onde:*

|  |  |
| --- | --- |
| ***NIK*** *=*  | *Valor do número-índice da Atualização Monetária referente à Data de Referência Mensal da Atualização do 2º (segundo) mês imediatamente anterior ao Mês de Aniversário da Atualização mais recente.*  |
| ***NIx+1*** *=*  | *Caso a Data de Aniversário da Atualização mais recente seja* ***diferente*** *da Primeira Data de Aniversário da Atualização,* ***NIx+1*** *será o valor do número-índice da Atualização Monetária referente à Data de Referência Mensal da Atualização do 2º (segundo) mês imediatamente anterior ao penúltimo Mês de Aniversário da Atualização mais recente.* *Caso a Data de Aniversário da Atualização mais recente seja* ***igual*** *à Primeira Data de Aniversário da Atualização,* ***NIx+1*** *será o valor do número-índice da Atualização Monetária referente à 2ª (segunda) Data de Referência Mensal da Atualização imediatamente anterior à Data de Referência Mensal da Atualização seguinte à Data da Primeira Integralização.*  |
| ***NIx*** *=*  | *Caso a Data de Aniversário da Atualização mais recente seja* ***diferente*** *da Primeira Data de Aniversário da Atualização,* ***NIx*** *será igual a* ***NIx+1****.* *Caso a Data de Aniversário da Atualização mais recente seja* ***igual*** *à Primeira Data de Aniversário da Atualização,* ***NIx*** *será o valor do número-índice da Atualização Monetária referente à 3ª (terceira) Data de Referência Mensal da Atualização imediatamente anterior à Data de Referência Mensal da Atualização seguinte à Data da Primeira Integralização.*  |
| ***dup*** *=*  | *Número de Dias Úteis entre* ***(a)*** *a Data da Primeira Integralização e* ***(b)*** *a Data de Referência Mensal da Atualização posterior à Data da Primeira Integralização, sendo “dup” um número inteiro.*  |
| ***dut*** *=*  | *Caso a Data da Primeira Integralização seja* ***diferente*** *de uma Data de Referência Mensal da Atualização, “dut” será igual ao número de Dias Úteis entre* ***(a)*** *a Data da Referência Mensal da Atualização imediatamente anterior à Data da Primeira Integralização e* ***(b)*** *a Data da Referência Mensal da Atualização imediatamente posterior à Data da Primeira Integralização, sendo “dut” um número inteiro* *Caso a Data da Primeira Integralização seja* ***igual*** *à uma Data de Referência Mensal, “dut” será igual a “dup”, sendo “dut” um número inteiro.*  |

*O fator resultante da expressão é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.*

*O fator resultante da expressão é considerado com 9 (nove) casas decimais, sem arredondamento.*

*O fator resultante da expressão é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.*

*O número-índice da Atualização Monetária deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.*

*Caso o número-índice da Atualização Monetária ainda não esteja disponível até 05 (cinco) dias antes da referida data de pagamento, utilizar-se-á a variação positiva da Atualização Monetária referente ao período anterior. A variação positiva será utilizada provisoriamente para fins de cálculo. Caso haja efetivo pagamento com a utilização da variação positiva, o saldo devedor do CRI não será ajustado no momento da divulgação do número índice e nem haverá compensações entre as partes.*

*A Atualização Monetária será aplicável desde que a variação seja positiva, devendo a variação negativa ser desconsiderada. Não serão devidas quaisquer compensações entre a Cedente e a Emissora, ou entre a Emissora e os Titulares dos CRI, em razão do critério adotado.*

*O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos.*

**3.4.** A cláusula 8.14 do item “*Fundo de Liquidez, Fundo de Reserva e Fundo de Despesa*”, passará a vigorar conforme a seguinte redação:

*“8.14. Será constituído um Fundo de Liquidez pela Emissora com recursos retidos do Preço da Cessão, depositados na Conta Centralizadora, em valor equivalente para garantir o pagamento das 12 (doze) primeiras parcelas de Remuneração dos CRI efetivamente integralizados, o qual será mantido até a Data de Pagamento da Remuneração da 12ª parcela de Remuneração. Os recursos do Fundo de Liquidez também estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e deverão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas.”*

**3.5.** A definição de “Prazo Total” do item *8. Condições de Emissão* do *Anexo I – Descrição dos Créditos Imobiliários* do Termo de Securitização, passará a vigorar conforme a seguinte redação:

|  |  |
| --- | --- |
| *Prazo Total* | *91 (noventa e um meses), contados da Data de Emissão.* |

**CLÁUSULA QUARTA –** **DAS RATIFICAÇÕES**

* 1. Ratificação: Permanecem inalteradas as demais disposições do Termo de Securitização, anteriormente firmadas, que não apresentem incompatibilidade com o Segundo Aditamento ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos fixados neste Segundo Aditamento, a qualquer título.

**CLÁUSULA QUINTA – DO REGISTRO**

* 1. Registro: O presente Segundo Aditamento deverá ser apresentado para registro na Instituição Custodiante.

**CLÁUSULA SEXTA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

* 1. Legislação Aplicável e Foro: Fica ratificado o disposto na Cláusula Vigésima do Termo de Securitização, sendo certo que todo litígio ou controvérsia originário ou decorrente do presente Segundo Aditamento e do Termo de Securitização (conforme aditado) deverá observar o disposto na Cláusula Vigésima do Termo de Securitização.
	2. Assinatura Digital: As Partes concordam que o presente Segundo Aditamento, é celebrado digitalmente pelas Partes e por duas testemunhas, que o assinam eletronicamente devendo, em qualquer hipótese, ser assinado com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto no Ofício CVM 01/2021 e pelo art. 10 da Medida Provisória nº 2.200/2001 em vigor no Brasil. Assim, em vista das questões relativas à formalização eletrônica deste Segundo Aditamento, as Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

E por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Segundo Aditamento, digitalmente, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, 13 de outubro de 2021.

*(página de assinaturas a seguir)*

*(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)*

*(Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 10ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., celebrado entre Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., em 13 de outubro de 2021)*

**BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

*Securitizadora*

|  |  |
| --- | --- |
|  | Nome: César Reginato LigeiroCargo: Diretor |

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

*Agente Fiduciário*

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: Matheus Gomes Faria |
| Cargo: Administrador |

**Testemunhas**:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: Ricardo Batista de Siqueira XavierCPF: 381.698.728-12 |  | Nome: Matheus de Carvalho PáduaCPF: 442.472.508-17 |

# ANEXO A AO SEGUNDO ADITAMENTO

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 10ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**

**DA BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

# ANEXO II

**Tabela Vigente**

**DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Data de Aniversário** | **Mês** | **Juros Remuneratórios** | **Amortização (%)** |
| 22/11/2021 | 1 | Sim | 0,00000% |
| 20/12/2021 | 2 | Sim | 0,00000% |
| 20/01/2022 | 3 | Sim | 0,00000% |
| 21/02/2022 | 4 | Sim | 0,00000% |
| 21/03/2022 | 5 | Sim | 0,00000% |
| 20/04/2022 | 6 | Sim | 0,00000% |
| 20/05/2022 | 7 | Sim | 0,00000% |
| 20/06/2022 | 8 | Sim | 0,00000% |
| 20/07/2022 | 9 | Sim | 0,00000% |
| 22/08/2022 | 10 | Sim | 0,00000% |
| 20/09/2022 | 11 | Sim | 0,00000% |
| **20/10/2022** | **12** | **Sim** | **1,05986%** |
| 21/11/2022 | 13 | Sim | 1,07558% |
| 20/12/2022 | 14 | Sim | 1,09170% |
| 20/01/2023 | 15 | Sim | 1,10825% |
| 20/02/2023 | 16 | Sim | 1,12524% |
| 20/03/2023 | 17 | Sim | 1,14268% |
| 20/04/2023 | 18 | Sim | 1,16060% |
| 22/05/2023 | 19 | Sim | 1,17901% |
| 20/06/2023 | 20 | Sim | 1,19793% |
| 20/07/2023 | 21 | Sim | 1,21740% |
| 21/08/2023 | 22 | Sim | 1,23742% |
| 20/09/2023 | 23 | Sim | 1,25803% |
| 20/10/2023 | 24 | Sim | 1,27925% |
| 20/11/2023 | 25 | Sim | 1,30111% |
| 20/12/2023 | 26 | Sim | 1,32363% |
| 22/01/2024 | 27 | Sim | 1,34685% |
| 20/02/2024 | 28 | Sim | 1,37080% |
| 20/03/2024 | 29 | Sim | 1,39551% |
| 22/04/2024 | 30 | Sim | 1,42103% |
| 20/05/2024 | 31 | Sim | 1,44739% |
| 20/06/2024 | 32 | Sim | 1,47463% |
| 22/07/2024 | 33 | Sim | 1,50280% |
| 20/08/2024 | 34 | Sim | 1,53194% |
| 20/09/2024 | 35 | Sim | 1,56211% |
| 21/10/2024 | 36 | Sim | 1,59337% |
| 20/11/2024 | 37 | Sim | 1,62576% |
| 20/12/2024 | 38 | Sim | 1,65936% |
| 20/01/2025 | 39 | Sim | 1,69424% |
| 20/02/2025 | 40 | Sim | 1,73046% |
| 20/03/2025 | 41 | Sim | 1,76810% |
| 21/04/2025 | 42 | Sim | 1,80726% |
| 20/05/2025 | 43 | Sim | 1,84802% |
| 20/06/2025 | 44 | Sim | 1,89049% |
| 21/07/2025 | 45 | Sim | 1,93477% |
| 20/08/2025 | 46 | Sim | 1,98098% |
| 22/09/2025 | 47 | Sim | 2,02925% |
| 20/10/2025 | 48 | Sim | 2,07972% |
| 20/11/2025 | 49 | Sim | 2,13254% |
| 22/12/2025 | 50 | Sim | 2,18789% |
| 20/01/2026 | 51 | Sim | 2,24594% |
| 20/02/2026 | 52 | Sim | 2,30690% |
| 20/03/2026 | 53 | Sim | 2,37100% |
| 20/04/2026 | 54 | Sim | 2,43847% |
| 20/05/2026 | 55 | Sim | 2,50960% |
| 22/06/2026 | 56 | Sim | 2,58469% |
| 20/07/2026 | 57 | Sim | 2,66408% |
| 20/08/2026 | 58 | Sim | 2,74815% |
| 21/09/2026 | 59 | Sim | 2,83732% |
| 20/10/2026 | 60 | Sim | 2,93207% |
| 20/11/2026 | 61 | Sim | 3,03295% |
| 21/12/2026 | 62 | Sim | 3,14055% |
| 20/01/2027 | 63 | Sim | 3,25559% |
| 22/02/2027 | 64 | Sim | 3,37886% |
| 22/03/2027 | 65 | Sim | 3,51126% |
| 20/04/2027 | 66 | Sim | 3,65387% |
| 20/05/2027 | 67 | Sim | 3,80789% |
| 21/06/2027 | 68 | Sim | 3,97475% |
| 20/07/2027 | 69 | Sim | 4,15615% |
| 20/08/2027 | 70 | Sim | 4,35404% |
| 20/09/2027 | 71 | Sim | 4,57079% |
| 20/10/2027 | 72 | Sim | 4,80923% |
| 22/11/2027 | 73 | Sim | 5,07279% |
| 20/12/2027 | 74 | Sim | 5,36564% |
| 20/01/2028 | 75 | Sim | 5,69297% |
| 21/02/2028 | 76 | Sim | 6,06123% |
| 20/03/2028 | 77 | Sim | 6,47860% |
| 20/04/2028 | 78 | Sim | 6,95562% |
| 22/05/2028 | 79 | Sim | 7,50606% |
| 20/06/2028 | 80 | Sim | 8,14825% |
| 20/07/2028 | 81 | Sim | 8,90723% |
| 21/08/2028 | 82 | Sim | 9,81803% |
| 20/09/2028 | 83 | Sim | 10,93127% |
| 20/10/2028 | 84 | Sim | 12,32284% |
| 20/11/2028 | 85 | Sim | 14,11206% |
| 20/12/2028 | 86 | Sim | 16,49772% |
| 22/01/2029 | 87 | Sim | 19,83770% |
| 20/02/2029 | 88 | Sim | 24,84774% |
| 20/03/2029 | 89 | Sim | 33,19790% |
| 20/04/2029 | 90 | Sim | 49,89835% |
| **21/05/2029** | **91** | **Sim** | **100,00000%** |