

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**

**DA 19ª e 20ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA**

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

Companhia Aberta

CNPJ/ME nº 35.082.277/0001-95

---

## **PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 19ª e 20ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

**1. BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.082.277/0001-95, com endereço eletrônico [cesar@basesecurizadora.com](mailto:cesar@basesecurizadora.com), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Securitizadora" ou "Emissora").

- e, na qualidade de agente fiduciário,

**2. SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, Conjunto 1401, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994.0004-01, com endereço eletrônico [spestruturacao@simplificpavarini.com.br](mailto:spestruturacao@simplificpavarini.com.br), 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:**

(i) A Securitizadora e o Agente Fiduciário firmaram, em 26 de outubro de 2021, o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 19 e 20ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. ("Termo de Securitização"), para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização), representados pelas CCI (conforme definido no Termo de Securitização) e a correspondente emissão dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) pela Emissora, de acordo com as cláusulas e condições do Termo de Securitização;

(ii) 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 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"), com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476/09");

Em razão das adequações solicitadas pela B3, as Partes resolvem celebrar o presente Instrumento Particular de Primeiro Aditamento ao *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 19ª e 20ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.* ("Primeiro Aditamento").

## **CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES**

**1.1.** Termos: Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos neste Primeiro Aditamento têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização.

**1.1.1.** Todos os termos definidos no presente Primeiro Aditamento, se conflitantes com termos já definidos no Termo de Securitização, terão os significados que lhes são atribuídos neste Primeiro Aditamento.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO**

**2.1.** Objeto: Este Primeiro Aditamento tem como objeto alterar: **(i)** os itens 7 e 12 do item 4.1 da Cláusula IV – Das Características dos CRI e da Oferta do Termo de Securitização; **(ii)** item 5.2 da Cláusula V – Da Subscrição e Integralização dos CRI; **(iii)** o item 6.1.1, a definição de "C" e os termos "Dut" e "Dup" contidos no item 6.1.1 da Cláusula VI – Do Cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado, da Remuneração e da Amortização Programada dos CRI do Termo de Securitização; **(iv)** o item 6.1.2 da Cláusula VI – do Cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado, da Remuneração e da Amortização Programada dos CRI do Termo de Securitização; **(v)** o item (i) do item 6.1.3 da Cláusula VI – do Cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado, da Remuneração e da Amortização Programada dos CRI do Termo de Securitização será excluído, de modo que o item (ii) passará a ser renumerado como item (i) ; **(vi)** os itens 6.2 e 6.3 da Cláusula VI – do Cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado, da Remuneração e da Amortização Programada dos CRI do Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA TERCEIRA – DAS ALTERAÇÕES**

**3.1.** Em razão do disposto no item (i) do item 2.1 acima, a cláusula 4.1 do TS passará a vigorar conforme redação abaixo:

### ***"CLÁUSULA IV – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA***

**4.1** *Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:*

**CRI Seniores**

- 1.** Emissão: 1<sup>a</sup>;
- 2.** Série: 19<sup>a</sup>;
- 3.** Quantidade de CRI: 78.000 (setenta e oito mil);
- 4.** Valor Global da Série: R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais);
- 5.** Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais);
- 6.** Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: De acordo com a Tabela Vigente do Anexo II ao Termo de Securitização;
- 7.** Prazo de Emissão: 4.025 (quatro mil e vinte e cinco dias);
- 8.** Índice de Atualização Monetária: IPCA/IBGE;
- 9.** Remuneração: Taxa efetiva de juros de 11,00% (onze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente a partir da Data da Integralização dos CRI Seniores;
- 10.** Periodicidade de Pagamento da Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização;

**CRI Subordinados**

- 1.** Emissão: 1<sup>a</sup>;
- 2.** Série: 20<sup>a</sup>;
- 3.** Quantidade de CRI: 52.000 (cinquenta e dois mil);
- 4.** Valor Global da Série: R\$ 52.000.000,00 (cinquenta e dois milhões de reais);
- 5.** Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais);
- 6.** Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: De acordo com a Tabela Vigente do Anexo II ao Termo de Securitização;
- 7.** Prazo de Emissão: 4.025 (quatro mil e vinte e cinco) dias;
- 8.** Índice de Atualização Monetária: IPCA/IBGE;
- 9.** Remuneração: Taxa efetiva de juros de 15,20% (quinze inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente a partir da Data da Integralização dos CRI Subordinados;
- 10.** Periodicidade de Pagamento Remuneração: Mensal, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização;

<b>CRI Seniores</b>
<b>11.</b> <i>Regime Fiduciário: Sim;</i>
<b>12.</b> <i>Sistema de Registro e Liquidação Financeira: Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira – B3;</i>
<b>13.</b> <i>Data de Emissão: 13 de outubro de 2021;</i>
<b>14.</b> <i>Local de Emissão: São Paulo/SP;</i>
<b>15.</b> <i>Data de Vencimento: 20 de outubro de 2032;</i>
<b>16.</b> <i>Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora; e</i>
<b>17.</b> <i>Amortização Programada: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II do Termo de Securitização.</i>

<b>CRI Subordinados</b>
<b>11.</b> <i>Regime Fiduciário: Sim;</i>
<b>12.</b> <i>Sistema de Registro e Liquidação Financeira: Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira – B3;</i>
<b>13.</b> <i>Data de Emissão: 13 de outubro de 2021;</i>
<b>14.</b> <i>Local de Emissão: São Paulo/SP;</i>
<b>15.</b> <i>Data de Vencimento: 20 de outubro de 2032;</i>
<b>16.</b> <i>Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora; e</i>
<b>17.</b> <i>Amortização Programada: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II do Termo de Securitização.</i>

**3.2** Em razão do disposto no item (ii) do item 2.1 da Cláusula Segunda acima, o item 5.2 da Cláusula V – Da Subscrição e Integralização dos CRI do Termo de Securitização passará a vigorar conforme redação abaixo:

*"5.2 Cada CRI deverá ser integralizado à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição na data a ser informada pela Securitizadora no Boletim de Subscrição dos CRI",*

**3.3** Em razão do disposto no item (iii) do item 2.1 da Cláusula Segunda deste aditamento, as definições de "Dup", "Dut" e "C" serão alteradas e o item 6.1.1 da Cláusula VI - Do Cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado, da Remuneração e da Amortização Programada dos CRI do Termo de Securitização, passarão a vigorar conforme redação abaixo:

**"CLÁUSULA VI – DO CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO, DA REMUNERAÇÃO E DA AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI**

(...)

**6.1.1.** O Valor Nominal Unitário Atualizado será atualizado monetariamente pela Correção Monetária, calculada pro rata temporis, a partir da Data da Primeira Integralização, calculado da seguinte forma:

$$VNa = VNb \times C, \text{ onde:}$$

*VNa = Valor Nominal Unitário atualizado, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento.*

*VNb = Valor Nominal Unitário, na Data de Emissão, ou Saldo do Valor Nominal Unitário após incorporação dos juros, atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento.*

*C = Fator resultante da variação acumulada do IPCA/IBGE calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado e aplicado da seguinte forma:*

$$C = \left( \frac{NIk}{NIk_{-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \text{ Onde:}$$

*NIk = Número índice do IPCA/IBGE publicado no mês imediatamente anterior ao mês da Data de Pagamento da Remuneração.*

*NIk<sub>-1</sub> = Número índice do IPCA/IBGE do mês anterior ao NIk.*

*Dup = Número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, o que ocorrer por último, e a data de cálculo, sendo "dup" um número inteiro;*

*Dut = Número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário (inclusive) e a próxima Data de Aniversário (inclusive) sendo "dut" um número inteiro;*

Observações:

(i) o termo "Número-Índice" refere-se ao número-índice do IPCA/IBGE, divulgado com todas as casas decimais.

**3.4** Em razão do disposto nos itens (iv) e (v) da Cláusula Segunda deste aditamento, o item 6.1.2 e o item 6.1.3 da Cláusula VI - Do Cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado, da Remuneração e da Amortização Programada dos CRI do Termo de Securitização serão alterados e passarão a vigorar conforme redação abaixo:

(...)

**6.1.2** A Remuneração dos CRI compreenderá os juros decorrentes da aplicação da taxa de juros remuneratórios, calculados a partir de um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da Data da Primeira Integralização, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis sobre o respectivo Valor Nominal Unitário Atualizado, ou o respectivo Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, de acordo com a fórmula a seguir.

(...)

**6.1.3** Cálculo da Remuneração: O cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, bem como da Remuneração, será realizado da seguinte forma:

$$J = VN_{a} \times (FJ - 1), \text{ em que:}$$

**VNa** = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

**FJ** = Fator da Remuneração calculado da seguinte forma:

$$FJ = (1 + taxa)^{\frac{dup}{252}}, \text{ onde:}$$

**taxa** = 11,00% (onze por cento), para os CRI Seniores, e 15,20% (quinze inteiros e vinte centésimos por cento), para os CRI Subordinados, ambos informados com 02 (duas) casas decimais.

**dup** = conforme acima.

Observações:

- (i) o valor da Atualização Monetária e da Remuneração será incorporado ao Valor Nominal Unitário para efeito de apuração do Valor Nominal Unitário Atualizado. Para os fins deste Termo, fica estabelecido que o Valor Nominal Unitário não amortizado conforme a tabela no Anexo II deste Termo de Securitização, será acrescido dos juros devidos e não pagos e penalidades previstas.

**3.5.** Em razão do disposto no item (vi) do item 2.1 da Cláusula Segunda deste aditamento, os itens 6.2 e 6.3 da Cláusula VI - Do Cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado, da Remuneração e da Amortização Programada dos CRI do Termo de Securitização, passarão a vigorar conforme redação abaixo:

***6.2** A Remuneração será devida a partir da Data da Primeira Integralização. O pagamento da Remuneração será devido em cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração relacionadas na Tabela Vigente constante no Anexo II deste Termo de Securitização, até a Data de Vencimento.*

***6.3** O primeiro período de capitalização será compreendido entre a respectiva Data da Primeira Integralização, inclusive, e a respectiva primeira Data de Pagamento da Remuneração, exclusive. Os demais períodos de capitalização serão compreendidos entre a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento da Remuneração, exclusive. Os períodos se sucedem sem solução de continuidade até Data de Vencimento.*

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

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

#### **CLÁUSULA QUINTA – DO REGISTRO**

**5.1.** Registro: O presente Primeiro Aditamento deverá ser apresentado para registro na Instituição Custodiante.

#### **CLÁUSULA SEXTA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**6.1.** 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 Primeiro Aditamento e do Termo de Securitização deverá observar o disposto na Cláusula Vigésima do Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – DA ASSINATURA DIGITAL**

**7.1.** Assinatura Digital: As Partes concordam que o presente Primeiro Aditamento, será assinado digitalmente, nos termos da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, bem como na Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020, e ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Primeiro Aditamento.

**7.1.1.** Em razão da assinatura digital será considerado como “data de assinatura”, “esta data” e afins, a data em que o último signatário realizar sua assinatura, conforme indicada no relatório das assinaturas digitais.

O presente Primeiro Aditamento digitalmente, em uma única via, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, 01 de novembro de 2021.

*(O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.)*

*(Página de assinaturas a seguir.)*

*(Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 19ª, e 20ª Séries da 1ª Emissão 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 01 de novembro de 2021)*

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

---

Nome: César Reginato Ligeiro  
Cargo: Diretor

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

---

Nome: Matheus Gomes Faria  
Cargo: Administrador

**Testemunhas:**

---

Nome: Ricardo Batista de Siqueira Xavier  
CPF: 381.698.728-12

---

Nome: Matheus de Carvalho Pádua  
CPF: 442.472.508-17