



PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª e 9ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes:

BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A., companhia securitizadora com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidencio 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, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"); e

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, Conj. 1401, 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").

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados, conjuntamente, como "Partes" e, individualmente, como "Parte")

CONSIDERANDO QUE:

- (i) A Securitizadora e o Agente Fiduciário firmaram, em 18 de junho de 2021, o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da *das 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª e 9ª 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");

- (iii) Em razão da necessidade de alteração da data de integralização da Série dos CRI Seniores e da 01ª (primeira) Série dos CRI Subordinados pelos investidores, do período de carência e inclusão de fatores de risco, as partes concordam em alterar a cláusula primeira e cláusula vigésima do Termo de Securitização;
- (iv) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas e disposições deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade de boa-fé.

RESOLVEM celebrar o presente Instrumento Particular de Primeiro Aditamento ao *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª e 9ª 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 – OBJETO

2.1. Objeto: O presente Primeiro Aditamento tem como objeto (i) alterar as definições dispostas na Cláusula Primeira - Definições do Termo de Securitização de "*Data de integralização da 01ª (primeira) Série*" e "*Período de Carência*" e (ii) incluir na Cláusula Vigésima – Fatores de Risco, Riscos Relativos à Emissão dos CRI, os itens (xv) e (xvi).

CLÁUSULA TERCEIRA – ALTERAÇÕES

3.1. De forma a ajustar o Termo de Securitização, as Partes decidem alterar as definições de "*Data de Integralização da 01ª Série*" e "*Período de Carência*", contidas na Cláusula Primeira – Definições, que passarão a vigorar com a seguinte redação:

“CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

<i><u>“Data de Integralização da 01ª Série”:</u></i>	<i>A data de integralização da 01ª (primeira) Série dos CRI Seniores e da 01ª (primeira) Série dos CRI Subordinados pelos investidores, sendo o dia 04 de agosto de 2021, e correspondem a integralização da primeira série da Debênture;</i>
<i><u>“Período de Carência”:</u></i>	<i>Período compreendido entre a Data de Integralização da 01ª Série (que corresponde às 2ª e 3ª Séries dos CRI) e o 24º (vigésimo quarto) mês, onde o Valor Nominal Unitário dos CRI não será amortizado, sendo paga apenas a Remuneração;</i>

3.2. De forma a ajustar o Termo de Securitização, as Partes decidem alterar o item 8, do item 4.1 da Cláusula Quarta – Características dos CRI, dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados, que passará a vigorar conforme redação abaixo:

“CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI

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

(...)

8. Prazo dos CRI: 2.589 (dois mil, quinhentos e oitenta e nove dias) dias, conforme Tabela Vigente prevista no Anexo II deste Termo de Securitização;”

3.3. De forma a ajustar o Termo de Securitização, as Partes decidem alterar a o item 7.1.1 da Cláusula Sétima, que passará a vigorar com a seguinte redação:

“7.1.1. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição dos CRI, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI.”

3.4 De forma a ajustar o Termo de Securitização, as Partes decidem incluir na redação da Cláusula Vigésima – Fatores de Risco, Riscos Relativos à Emissão dos CRI, os itens (xv) e (xvi), de forma que referidos itens passarão a vigorar com a seguinte redação:

“CLÁUSULA VIGÉSIMA – FATORES DE RISCO:

RISCOS RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI

(xv) Certidões vencidas: A realização da auditoria é condição precedente para liquidação, com a prévia obtenção das certidões referentes a situação jurídico-processual e fiscal da Devedora, Empresas Melchiorretto e os Empreendimentos. Em razão do decurso do tempo entre a obtenção das certidões em questão e a assinatura dos Documentos da

Operação, as certidões obtidas encontram-se vencidas, razão pela qual está em andamento a emissão de novas certidões, as quais deverão ser apresentadas no prazo de 30 (trinta) dias após a liquidação. Desse modo, eventuais contingências novas ou divergência nos valores das contingências atuais que não foram identificadas na auditoria podem existir e causar impacto na situação econômico, jurídico e financeira de alguma das partes mencionadas, o que podem afetar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos do Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

***(xvi) Contingências de Processos Judiciais e Administrativos envolvendo a Devedora, Empresas Melchiorretto e os Empreendimentos:** A auditoria constatou a existência de processos judiciais e administrativos, de natureza cível, trabalhista e fiscal, em com envolvimento das Empresas Melchiorretto e dos Empreendimentos, de modo que podem afetar negativamente o pagamento dos CRI e a excussão das Garantias caso a contingência concretize-se. Acrescenta-se que na auditoria restaram pendentes a apresentação de certidões ou foram apresentadas com divergências. Dessa forma, eventuais contingências, de qualquer natureza, não identificadas ou identificáveis por meio do processo de auditoria da Devedora, Empresas Melchiorretto e dos Empreendimentos ou, ainda, eventuais divergências na avaliação ou na estimativa de suas provisões ou na sua divulgação poderiam ter impactos na Devedora, Empresas Melchiorretto e/ou nos Empreendimentos, e afetar adversamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.*

CLÁUSULA QUARTA – 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 – REGISTRO

5.1. Registro: O presente Primeiro Aditamento deverá ser apresentado para registro na Instituição Custodiante, conforme definido na Cláusula 18.1. do Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEXTA – DISPOSIÇÕES FINAIS

6.1. Legislação Aplicável e Foro: Fica ratificado o disposto na Cláusula Vigésima Segunda do Termo de Securitização, sendo certo que todo litígio ou controvérsia originário ou decorrente do presente Primeiro Aditamento e do Termo de Securitização será definitivamente decidido na Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

CLÁUSULA SÉTIMA – 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, 04 de agosto de 2021.

(página de assinaturas a seguir)

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

(Página de assinaturas do Instrumento de Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª e 9ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., celebrado entre a Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., em 04 de agosto de 2021)

BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Emissora

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

Agente Fiduciário

TESTEMUNHAS

DocuSigned by:

295D2959B58B42C...

DocuSigned by:

F5C2BF6ADF38487...