

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
DA 41ª 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

21 DE JANEIRO DE 2022

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 41ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito:

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@basesecuritizadora.com, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Securitizadora" ou "Emissora"); e

Na qualidade de agente fiduciário representante da comunhão dos interesses dos Titulares dos CRI (conforme definido abaixo), nomeado nos termos do artigo 10 da Lei 9.514 e da Resolução CVM 17/2021,

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, com endereço eletrônico ger1.agente@oliveiratrust.com.br, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário").

CONSIDERANDO QUE:

- (i) A Securitizadora e o Agente Fiduciário firmaram, em 03 de janeiro de 2022, o *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 41ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.* ("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 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");

- (iii) os CRI (conforme definido no Termo de Securitização) ainda não foram integralizados;

as Partes resolvem celebrar o presente *Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 41ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.* ("Primeiro Aditamento"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

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 **(i)** alterar a Cláusula 1.1 do Termo de Securitização para incluir a definição de "Data de Aniversário da Atualização"; **(ii)** alterar a Cláusula 4.10 do Termo de Securitização; **(iii)** alterar as Cláusulas 6.1.1, 6.1.2. e 6.1.4. do Termo de Securitização para alterar o cálculo do valor nominal unitário atualizado, da remuneração e da amortização programada dos CRI; **(iv)** incluir a Cláusula 6.13. no Termo de Securitização para incluir o cálculo do saldo devedor dos CRI, conforme indicado adiante.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS ALTERAÇÕES

3.1. Em razão do disposto no item (i) da Cláusula 2.1 acima, a definição de "Data de Aniversário da Atualização" passará a integrar as definições da cláusula 1.1 da *Cláusula I - Definições, Prazo e Autorização* do Termo de Securitização, que passará a vigorar com a seguinte nova redação:

"Data de Aniversário da Atualização": significa o dia 20 de janeiro de cada ano;

3.2. Em razão do disposto no item (ii) da Cláusula 2.1 acima, a Cláusula 4.10 do Termo de Securitização passará a vigorar com a seguinte nova redação:

"CLÁUSULA IV – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

(...)

4.10. Os CRI serão depositados para fins de custódia eletrônica e de liquidação financeira de eventos de pagamentos na B3 e para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na B3 nos termos da cláusula 2.5. acima"

3.3. Em razão do disposto no item (iii) da Cláusula 2.1 acima, a Cláusula 6.1. do Termo de Securitização passará a vigorar com a seguinte nova redação:

“CLÁUSULA VI – CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO, DA REMUNERAÇÃO E DA AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI E CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR DOS CRI

(...)

6.1.1. O Valor Nominal Unitário, ou o saldo do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, anualmente todo dia 20 de janeiro de cada ano, sendo que a primeira atualização monetária será calculada considerando o intervalo entre a Data da Primeira Integralização até 20 de janeiro de 2023 (“Atualização Monetária”), sendo o produto da Atualização Monetária automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou, se for o caso, ao saldo do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI em cada Data de Aniversário da Atualização.

6.1.2. O cálculo da atualização monetária do Valor Nominal Unitário dos CRI será realizado da seguinte forma:

$$VNa = VNe \times C,$$

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 resultante da variação acumulada do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)$$

Onde:

NI_k = valor do número-índice do IPCA/IBGE divulgado no mês anterior ao mês de atualização (e.g. para o mês de atualização janeiro, utilizar-se-á o índice divulgado em dezembro, que se refere a novembro). Para a primeira Atualização Monetária a ser realizada em 20 de janeiro de 2023, será o número-índice do IPCA/IBGE referente ao mês de novembro de 2022, divulgado no mês de dezembro de 2022;

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA/IBGE utilizado na Data de Aniversário da Atualização imediatamente anterior. Para a primeira Atualização Monetária a ser realizada em 20 de janeiro de 2023, será o número-índice do IPCA/IBGE referente ao mês de novembro de 2021, divulgado no mês de dezembro de 2021;

O fator resultante da expressão $\frac{NI_k}{NI_{k-1}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

O número-índice do IPCA/IBGE deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

(...)

6.1.4.1. Na impossibilidade de aplicação do IPCA/IBGE referente ao período anterior conforme estipulado acima por proibição legal ou judicial, deverá ser convocada Assembleia Geral para que os Titulares dos CRI, de comum acordo com a Emitente, deliberem sobre novo número-índice a ser aplicado, o qual deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de Remuneração dos CRI.

6.1.4.2. Na hipótese mencionada na Cláusula 6.1.4.1 acima, caso não haja acordo sobre o novo número-índice a ser aplicado entre a Emitente e Titulares dos CRI representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado dos CRI no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data de encerramento da respectiva Assembleia ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida Assembleia. Nesta alternativa, para cálculo do saldo devedor dos CRI, para cada dia do período de impossibilidade de aplicação do IPCA/IBGE, será utilizado o mesmo valor aplicado na Atualização Monetária do período anterior.

3.4. Em razão do disposto no item (iv) da Cláusula 2.1. acima, a Cláusula 6.13. do Termo de Securitização passará a vigorar com a seguinte redação:

“(…)

6.13 Para fins de Resgate Antecipado e/ou Amortização Extraordinária dos CRI, o saldo devedor dos CRI será calculado com base na seguinte fórmula:

$$SD = \left[\sum_{k=1}^n \frac{PMT_k \times C_k}{(1 + i)^{\frac{du_k}{252}}} \right]$$

onde:

SD = Saldo Devedor dos CRI, na data de cálculo;

PMT_k = k -ésimo valor das parcelas mensais de pagamento dos CRI;

$i = 0,1400;$

duk = Número de dias úteis entre a data de pagamento do PMTk, e a data de cálculo;

C_k = (i) fator acumulado de atualização monetária na Data de Aniversário da Atualização imediatamente anterior para os PMTk anteriores à próxima Data de Aniversário da Atualização, e (ii) para os PMTk devidos a partir da próxima Data de Aniversário da Atualização, inclusive, é o fator acumulado de atualização monetária na data de apuração do Saldo Devedor dos CRI desde a última Data de Aniversário da Atualização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento."

CLÁUSULA QUARTA – DAS RATIFICAÇÕES

4.1. Ratificação: Permanecem inalteradas as demais disposições do Termo de Securitização, anteriormente firmadas, que não apresentem incompatibilidade com o Primeiro Aditamento ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se a Securitizadora e o Agente Fiduciário 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 XX do Termo de Securitização, sendo certo que todo litígio ou controvérsia originário ou decorrente do presente Primeiro Aditamento e do Termo de Securitização (conforme aditado) deverá observar o disposto na Cláusula XX do Termo de Securitização.

6.2. Assinatura Digital: As Partes concordam que o presente Primeiro Aditamento é celebrado digitalmente pela Emissora e pelo Agente Fiduciário 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 Primeiro Aditamento, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário 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 Primeiro Aditamento em 01 (uma) única via digital, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, 21 de janeiro de 2022.

(página de assinaturas a seguir)

(Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 41ª 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 Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., em 21 de janeiro de 2022)

BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.
Securitizadora

Nome: César Reginato Ligeiro
Cargo: Diretor

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Agente Fiduciário

Nome: Nathalia Guedes Esteves
Cargo: Procuradora

Nome: Bianca Galdino Batistela
Cargo: Procuradora

Testemunhas:

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

Nome: Matheus de Carvalho Pádua
CPF: 442.472.508-17