

## 1º ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE 324ª DA 1ª EMISSÃO DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 03.767.538/0001-14, bem como na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 01.875-9, com sede cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e endereço na Avenida Paulista, nº 1.374, 17º andar, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

### **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

**S.A.**, instituição devidamente autorizada para este fim pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, Sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, neste ato devidamente representada, na forma de seu Estatuto Social (“Agente Fiduciário” ou “Instituição Custodiante”);

A Emissora e o Agente Fiduciário, denominados em conjunto como “Partes” e, individualmente, como “Parte”, firmam o presente 1º Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série 324ª da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização, doravante denominado simplesmente como “Primeiro Aditamento”, de acordo com as seguintes cláusulas e condições.

### **CONSIDERANDO QUE**

(I) Em 11 de setembro de 2013 as Partes firmaram o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série 324ª da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização (“Termo de Securitização”);

(II) em 03 de setembro de 2020 foi realizada a Segunda Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 324ª série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização (“Segunda Assembleia”) na qual os titulares de 100% (cem por cento) do CRI deliberaram por aprovar as alterações das matérias objetivadas por este Primeiro Aditamento, dentre outras, conforme a seguir exposto.



**ISTO POSTO**, as partes firmam o presente Primeiro Aditamento, que será regido conforme os termos e condições a seguir expostos:

## 1. ALTERAÇÕES

1.1. Dos Juros Remuneratórios: Foi aprovado na Segunda Assembleia a inclusão do mecanismo de redução gradual de taxa de juros remuneratórios (“step down”) atualmente em 8,92% (oito inteiros e noventa e dois centésimos por cento) ao ano, a partir de setembro de 2020, com base em um ano de 360 dias, mediante a verificação da taxa média ajustada dos financiamentos diários apurados no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (“SELIC Meta”). Desta forma, as Partes decidem aditar o inciso (ii) da Cláusula 2.3.1, o item G da Cláusula 4.1. e a Tabela Juros incidentes sobre o Saldo Devedor das Parcelas Devidas do Preço de Aquisição atualizado do Anexo II do Termo de Securitização, que passam a vigorar com as seguintes redações:

**“2.3.1.** Os Créditos Imobiliários referentes ao montante que será pago a prazo pelo Devedor referente à aquisição dos Imóveis objetos do Contrato Imobiliário no valor de R\$ 340.000.000,00 (trezentos e quarenta milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI. O referido valor será devido em 144 (cento e quarenta e quatro) parcelas mensais e consecutivas, a serem devidas todo 6º Dia Útil de cada mês corrente, vencendo-se a primeira parcela em 08 de outubro de 2013 (inclusive) e a última parcela em 08 de setembro de 2025 (inclusive). A partir da Data de Emissão dos CRI, sobre o saldo devedor das Parcelas Devidas do Preço de Aquisição (conforme definido no Contrato Imobiliário) incidirá remuneração composta por (i) atualização monetária da variação percentual acumulada da TR, que ocorrerá mensalmente a partir da Data de Emissão dos CRI, cuja data de aniversário será todo dia 10 de cada mês; e (ii) a partir de 10 de setembro de 2020, com primeiro pagamento em outubro de 2020, juros remuneratórios de acordo com mecanismo de redução gradual mediante a verificação da taxa média ajustada dos financiamentos diários apurados no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (“SELIC Meta”), de acordo com tabela que segue abaixo, capitalizada diariamente (dias corridos), de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias; calculado 3 (três) dias úteis anteriormente à data de pagamento de cada Parcelas Devidas do Preço de Aquisição de acordo com as fórmulas contidas no Anexo II ao Contrato imobiliário.

SELIC Meta	Redução da Taxa Fixa	Taxa final CRI (em TR+)
Abaixo de ou igual a 2,25%	3,27% a.a.	5,65%
Maior que 2,25% ou menor ou igual a 3,50%	2,42% a.a.	6,50%



<i>Maior que 3,50% ou menor ou igual a 4,25%</i>	<i>1,92% a.a.</i>	<i>7,00%</i>
<i>Maior que 4,25% ou menor ou igual a 5,00%</i>	<i>1,37% a.a.</i>	<i>7,55%</i>
<i>Maior que 5,00% ou menor ou igual a 5,50%</i>	<i>1,02% a.a.</i>	<i>7,90%</i>
<i>Maior que 5,50% ou menor ou igual a 7,00%</i>	<i>0,42% a.a.</i>	<i>8,50%</i>
<i>Maior que 7,00%</i>	<i>n/a</i>	<i>8,92%</i>

**G – Remuneração (atualização e juros)** *A remuneração dos CRI, incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI desde a Data de Emissão dos CRI, é composta por (i) atualização monetária da variação percentual acumulada da TR, que ocorrerá mensalmente a partir da Data de Emissão dos CRI, cuja data de aniversário será todo dia 10 de cada mês, conforme as datas informadas na coluna "Datas de Aniversário da TR" da tabela constante do Anexo VII ao presente Termo de Securitização; e (ii) a partir de 10 de setembro de 2020, com primeiro pagamento em outubro de 2020, juros remuneratórios de acordo com mecanismo de redução gradual mediante a verificação da taxa média ajustada dos financiamentos diários apurados no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia ("SELIC Meta"), de acordo com tabela que segue abaixo, capitalizada diariamente (dias corridos), de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias; calculado 3 (três) dias úteis anteriormente à data de pagamento de cada Parcelas Devidas do Preço de Aquisição de acordo com as fórmulas do item 4.2 abaixo. Os juros dos CRI e a amortização de principal dos CRI atualizada serão pagos conforme o cronograma de pagamentos constante do Anexo VII ao presente Termo de Securitização.*

<i>SELIC Meta</i>	<i>Redução da Taxa Fixa</i>	<i>Taxa final CRI (em TR+)</i>
<i>Abaixo de ou igual a 2,25%</i>	<i>3,27% a.a.</i>	<i>5,65%</i>
<i>Maior que 2,25% ou menor ou igual a 3,50%</i>	<i>2,42% a.a.</i>	<i>6,50%</i>
<i>Maior que 3,50% ou menor ou igual a 4,25%</i>	<i>1,92% a.a.</i>	<i>7,00%</i>



<i>Maior que 4,25% ou menor ou igual a 5,00%</i>	<i>1,37% a.a.</i>	<i>7,55%</i>
<i>Maior que 5,00% ou menor ou igual a 5,50%</i>	<i>1,02% a.a.</i>	<i>7,90%</i>
<i>Maior que 5,50% ou menor ou igual a 7,00%</i>	<i>0,42% a.a.</i>	<i>8,50%</i>
<i>Maior que 7,00%</i>	<i>n/a</i>	<i>8,92%</i>

#### 4.2.2. Juros dos CRI incidentes sobre o Saldo Devedor dos CRI atualizado

$$J_i = SDA \times (\text{Fator de Juros} - 1)$$

Onde,

$J_i$  = Valor unitário da  $i$ -ésima taxa de juros acumuladas no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

$SDa$  = Conforme definido anteriormente.

Fator de Juros = Fator de juros fixos (ou spread), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir:

$$\text{Fator de Juros} = \left[ \left( \frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{dcp}{360}} \right]$$

Onde,

$i$  = Taxa de juros de acordo com mecanismo de redução gradual mediante a verificação da taxa média ajustada dos financiamentos diários apurados no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia ("SELIC Meta"), de acordo com tabela que segue abaixo, capitalizada diariamente (dias corridos), de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias

<i>SELIC Meta</i>	<i>Redução da Taxa Fixa</i>	<i>Taxa final CRI (em TR+)</i>
-------------------	-----------------------------	--------------------------------

<i>Abaixo de ou igual a 2,25%</i>	<i>3,27% a.a.</i>	<i>5,65%</i>
<i>Maior que 2,25% ou menor ou igual a 3,50%</i>	<i>2,42% a.a.</i>	<i>6,50%</i>
<i>Maior que 3,50% ou menor ou igual a 4,25%</i>	<i>1,92% a.a.</i>	<i>7,00%</i>
<i>Maior que 4,25% ou menor ou igual a 5,00%</i>	<i>1,37% a.a.</i>	<i>7,55%</i>
<i>Maior que 5,00% ou menor ou igual a 5,50%</i>	<i>1,02% a.a.</i>	<i>7,90%</i>
<i>Maior que 5,50% ou menor ou igual a 7,00%</i>	<i>0,42% a.a.</i>	<i>8,50%</i>
<i>Maior que 7,00%</i>	<i>n/a</i>	<i>8,92%</i>

dcp = Número de dias entre a Data de Emissão dos CRI (exclusive) ou a última Data de Pagamento do Contrato Imobiliário (exclusive), conforme as datas na coluna “Datas de Pagamento do CCV” da tabela constante do Anexo VII deste Termo de Securitização, e a data de cálculo (inclusive).

1.2. Prazos relativos ao pagamento antecipado: Considerando a aprovação na Segunda Assembleia acerca dos prazos relativos ao pagamento antecipado, a Cláusula 4.7.1. do Termo de Securitização passa a vigor com a seguinte redação:

*“4.7.1. A partir de 10 de setembro de 2021, o Devedor poderá, mediante notificação à Securitizadora, com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data pretendida para o pagamento antecipado facultativo (“Data do Pagamento Antecipado”), realizar o pagamento antecipado facultativo integral dos Créditos Imobiliários pelo montante necessário à liquidação da totalidade do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, apurado na data do seu efetivo pagamento e calculado na forma e nas condições estabelecidas no Anexo II ao Contrato Imobiliário. Entre 10 de setembro de 2021 (exclusive) e o dia 18 de setembro de 2022 (inclusive), tal pagamento antecipado será acrescido de penalty fee flat incidente sobre o montante de tal saldo devedor de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano pelo prazo médio remanescente dos CRI, conforme fórmula abaixo, e, a partir do dia 18 de setembro de 2022, o pagamento poderá ser realizado sem nenhum acréscimo de prêmio (“Valor de Pagamento Antecipado”).*

$$\text{Penalty Fee Flat} = SDa \times [(1 + 0,5\%)^{(Pzo \text{ Médio} / 360)} - 1]$$

*SDa = Conforme definido no Anexo II deste Contrato.*

*Pzo Médio = Conforme definido no item 3.1.1 abaixo.”*

## 2. DISPOSIÇÕES GERAIS

2.1. Os termos aqui iniciados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído neste Primeiro Aditamento, ainda que posteriormente ao seu uso, sendo que os termos aqui indicados em letras maiúsculas que não estiverem aqui expressamente definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização.

2.2. Todos os termos e condições do Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Primeiro Aditamento são neste ato ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.

2.3. A invalidação ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Primeiro Aditamento não afetará as demais, que permanecerão sempre válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidação ou nulidade de qualquer cláusula deste Primeiro Aditamento, as Partes desde já se comprometem a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, neste Primeiro Aditamento, de termos e condições válidos que reflitam os termos e condições da cláusula invalidada ou nula, observados a intenção e o objetivo das Partes quando da negociação da cláusula invalidada ou nula e o contexto em que se insere.

2.4. Este Primeiro Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis do Brasil.

2.5. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes firmam o presente Primeiro Aditamento em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das duas testemunhas infra-assinadas.


São Paulo, 05 de outubro de 2020.



*(Página 1/2 de assinaturas do 1º Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 324ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, firmado em 05 de outubro de 2020, entre esta última e a Oliveira Trust DTVM S.A.)*

## BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSigned by:  
Tiago Silva Camargo  
Assinado por: TIAGO SILVA CAMARGO 22197717847  
CPF: 22197717847  
Papel: Procurador  
Data/Hora da Assinatura: 05/10/2020 11:58:27 BRT  
  
79C3DB5A944046139CA298FF4ED5812

DocuSigned by:  
Roberto Saka  
Assinado por: ROBERTO SAKA 07559400833  
CPF: 07559400833  
Papel: Procurador  
Data/Hora da Assinatura: 05/10/2020 11:51:30 BRT  
  
165A563252D9440A9E3377AF865833B6



(Página 2/2 de assinaturas do 1º Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 324ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, firmado em 05 de outubro de 2020, entre esta última e a Oliveira Trust DTVM S.A.)

## OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.

DocuSigned by:  
*Bianca Galvão Batista*  
Assinado por: BIANCA GALDINO BATISTELA.09076647763  
CPF: 09076647763  
Papel: Procuradora  
Data/Hora da Assinatura: 05/10/2020 19:04:16 BRT  
ICP-Brasil  
E1C0555E84FD4D7C9F1BE3838A81F586

DocuSigned by:  
*Ricardo Lucas Dara da Silva*  
Assinado por: RICARDO LUCAS DARA DA SILVA.38491144839  
CPF: 38491144839  
Papel: Procurador  
Data/Hora da Assinatura: 06/10/2020 10:50:44 BRT  
ICP-Brasil  
8D6707DA050049C68DC3ECFC1F323175

## TESTEMUNHAS:

DocuSigned by:  
*Francisco Francinaldo Tavares Júnior*  
1E21FB260F0D42B...

DocuSigned by:  
*Jessica Scanavaque de Castro*  
8B878501F6C4422...

