



ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS

para emissão de

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS EM

SÉRIE ÚNICA DA 2ª EMISSÃO DA



B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ nº 03.767.538/0001-14

como Emissora

celebrado com

**GDC PARTNERS SERVICOS FIDUCIARIOS DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS
LTDA.**

CNPJ nº 10.749.264/0001-04

como Agente Fiduciário

lastreados em créditos imobiliários cedidos por

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING CIDADE JARDIM RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 15.447.110/0001-73

02 de setembro de 2026

ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 2ª EMISSÃO DA B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING CIDADE JARDIM RESPONSABILIDADE LIMITADA

Pelo presente instrumento particular:

- (i) **B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a CVM, sob o nº 60, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 6º andar, sala Z, Bela Vista, CEP 01310-916, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.177.401, inscrita no CNPJ sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Securitizadora" ou "Emissora");

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do Artigo 26 da Lei nº 14.430/22 e da Resolução CVM nº 17:

- (ii) **GDC PARTNERS SERVICOS FIDUCIARIOS DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, parte 3, Bloco Itanhangá, sala 3.105, Barra da Tijuca, CEP 22.775-003, inscrita no CNPJ sob o nº 10.749.264/0001-04, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário");

sendo a Securitizadora e o Agente Fiduciário doravante individualmente denominados como "Parte" e conjuntamente como "Partes";

Seção

Termos Definidos e Regras de Interpretação

1. Definições. Para efeitos deste instrumento, salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula terão os significados previstos no *Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 2ª emissão da B.SEC Companhia De Securitização, Lastreado em Créditos Imobiliários cedidos pelo Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Cidade Jardim Responsabilidade Limitada* ("Termo de Securitização"), celebrado entre as Partes ("Termo de Securitização").

Seção

Considerações Preliminares

- (A) em 28 de agosto de 2026, as Partes celebraram o Contrato de Cessão, por meio do qual foi pactuada a cessão dos Créditos Imobiliários;
- (B) ato contínuo à cessão dos Créditos Imobiliários, a Cessionária emitiu 02 (duas) CCI;

- (C) a Securitizadora vinculou os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI, como lastro;
- (D) os CRI foram objeto da Oferta com Registro Automático, nos termos do Termo de Securitização;
- (E) as Partes desejam aditar o Termo de Securitização, sem a necessidade de deliberação em Assembleia, tendo em vista que os CRI ainda não foram subscritos e integralizados; e
- (F) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Seção Cláusulas

Cláusula Objeto

- 1.1. Fator de Risco. As Partes desejam aditar o Termo de Securitização com a finalidade de incluir um fator de risco na Cláusula XVII, conforme redação prevista abaixo:

“CLÁUSULA XVII – FATORES DE RISCO

17.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, ao Cedente, às Garantias e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento. Exemplificamos nesta Cláusula, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na aquisição dos CRI.

(...)

ii) Risco de débitos de IPTU relacionados ao Shopping Cidade Jardim cuja exigibilidade se encontra suspensa. Atualmente, existem débitos de IPTU relacionados ao Shopping Cidade Jardim cuja exigibilidade se encontra suspensa. A cessação da causa suspensiva poderá ensejar a retomada das medidas de cobrança e a incidência de encargos. Considerando a natureza propter rem dos débitos de IPTU, o ativo poderá, ainda, servir à satisfação da dívida na hipótese de inadimplemento, podendo afetar adversamente a situação financeira do empreendimento e, conseqüentemente, o cumprimento das obrigações relacionadas à operação.”

1.2. Despesas. As Partes desejam ainda, ajustar a tabela de despesas da Operação, constante no Anexo III.B do Termo de Securitização, para ajustar o (i) serviço prestado pelo escriturador dos CRI, e (ii) prestador de serviço responsável pela auditoria do patrimônio separado, conforme a redação prevista abaixo:

“I – Valores das Despesas da Operação

Tabela 1

CUSTOS DE EMISSÃO — FLAT					
Prestador	Serviço	Periodicidade	Valor (sem impostos)	Imposto	Valor c/ Gross Up
BSEC	Taxa de Emissão e Estruturação	Flat	R\$ 25.000,00	11,15%	R\$ 28.137,31
BSEC	Taxa de Gestão	Flat	R\$ 40.000,00	11,15%	R\$ 45.019,70
BSEC	Coordenador	Flat	R\$ 25.000,00	9,65%	R\$ 27.670,17
GDC	Agente Fiduciário	Flat	R\$ 17.000,00	16,33%	R\$ 20.317,92
BTG	Escrituração e Liquidação TVM	Flat	R\$ 7.000,00	16,33%	R\$ 8.366,20
GDC	Instituição Custodiante	Flat	R\$ 4.000,00	16,33%	R\$ 4.780,69
GDC	Registrador	Flat	R\$ 3.000,00	16,33%	R\$ 3.585,51
GDC	AF - Implantação	Flat	R\$ 6.000,00	16,33%	R\$ 7.171,03
NFA	Assessor Legal	Flat	R\$ 80.000,00	15,52%	R\$ 94.696,97
Grant Thornton	Auditor do PS	Flat	R\$ 3.900,00	0,00%	R\$ 3.900,00
BSEC	Contabilidade do PS	Flat	R\$ 400,00	0,00%	R\$ 400,00
B3	Registro e Depósito do TVM	Flat	R\$ 7.068,75	0,00%	R\$ 7.068,75
B3	Registro (Lastro)	Flat	R\$ 243,75	0,00%	R\$ 243,75
B3	Taxa Liq. Financeira	Flat	R\$ 243,75	0,00%	R\$ 243,75
ANBIMA	Taxa ANBIMA (Base de Dados)	Flat	R\$ 1.416,00	0,00%	R\$ 1.416,00
ANBIMA	Taxa ANBIMA (Registro de Oferta)	Flat	R\$ 14.169,00	0,00%	R\$ 14.169,00
CVM	Taxa de Fiscalização	Flat	R\$ 7.312,50	0,00%	R\$ 7.312,50
TOTAL			R\$ 241.753,75		R\$ 274.499,24

Tabela 2

CUSTOS RECORRENTES — MANUTENÇÃO					
Prestador	Serviço		Valor (sem impostos)	Imposto	Valor c/ Gross Up
BSEC	Taxa de Gestão	Anual	R\$ 40.000,00	11,15%	R\$ 45.019,70
GDC	Agente Fiduciário	Anual	R\$ 17.000,00	9,65%	R\$ 18.815,72
GDC	Custódia Lastro	Anual	R\$ 4.000,00	9,65%	R\$ 4.427,23
BTG	Escriturador	Anual	R\$ 7.000,00	9,65%	R\$ 7.747,65
Grand Thornton	Auditor do PS	Anual	R\$ 3.900,00	0,00%	R\$ 3.900,00
BSEC	Contabilidade	Anual	R\$ 4.800,00	0,00%	R\$ 4.800,00
B3	Taxa Liquidação	Anual	R\$ 2.925,00	0,00%	R\$ 2.925,00
B3	Custódia do Lastro	Anual	R\$ 12.804,00	0,00%	R\$ 12.804,00
TOTAL			R\$ 92.429,00		R\$ 100.439,29

Observação: Nos valores indicados nas planilhas acima, já estão inclusos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na presente data.”

Cláusula Ratificação

2.1. Ratificação. As Partes, neste ato, ratificam todos os termos, cláusulas e condições estabelecidos no Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados por este Aditamento, permanecendo inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas no âmbito do Termo de Securitização, que não apresentem incompatibilidade com este Aditamento ora firmado.

Cláusula Assinatura Digital, Foro e Legislação Aplicável

3.1. Assinatura eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na MP 2.200-2, no Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020, e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

3.1.1. As Partes convencionam que, para todos os fins de direito a data de início da produção de efeitos do presente instrumento será 02 de setembro de 2026, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em data posterior.

3.2. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

3.3. Foro. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a MP 2.200-2.

São Paulo, SP, 02 de setembro de 2026.

*(Assinaturas na próxima página)
(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*



Página de Assinaturas

Emissora:

B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Giovanna Zoppi Scallet

Cargo: Procuradora

CPF n.º: 326.613.258-08

E-mail: Giovanna.Scallet@btgpactual.com

Nome: Matheus Gomes Faria

Cargo: Procurador

CPF n.º: 058.133.117-69

E-mail: Matheus-G.Faria@btgpactual.com

Agente Fiduciário:

GDC PARTNERS SERVICOS FIDUCIARIOS DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS

LTDA.

Nome: Juarez Célio da Gama Dias Costa

CPF n.º: 006.078.117-30

E-mail: gdc@gdcdtvm.com.br

Nome: Marcio Wagner da Silva

CPF n.º: 138.890.267-29

E-mail: gdc@gdcdtvm.com.br

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Certisign Assinaturas. Para verificar as assinaturas clique no link: <http://assinaturas.certisign.com.br/Verificar/8E2A-4FF9-68A6-5E61> ou vá até o site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 8E2A-4FF9-68A6-5E61



Hash do Documento

C1F4398332FB1607F6D2AC0176472ADA211A492A0F13186EA045C53824CA2109

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 02/09/2026 é(são) :

☒ Marcio Wagner da Silva - 138.890.267-29 em 02/09/2026 15:48 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Evidências

Client Timestamp Wed Sep 02 2026 15:48:34 GMT-0300 (GMT-03:00)

Geolocation Location not available.

IP 177.142.130.187

Identificação: Autenticação de conta

Assinatura:



Hash Evidências:

11E918E4268D2221CCFB2F1DADA460F147130BA18BE05B8B11EEE28000363728

☒ Juarez Célio da Gama Dias Costa - 006.078.117-30 em 02/09/2026 15:36 UTC-03:00

Nome no certificado: Juarez Celio Da Gama Dias Costa

Tipo: Certificado Digital

Evidências

Geolocation: Location not shared by user.

IP: 172.16.4.12

AC: AC Certisign RFB G5

☒ Matheus Gomes Faria - 058.133.117-69 em 02/09/2026 15:29 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

Evidências

Geolocation: Latitude: -22.95045614420395 Longitude: -43.180973529539905 Accuracy: 83

IP: 172.16.4.3

AC: AC VALID RFB v5

☒ Giovanna Zoppi Scallet - 326.613.258-08 em 02/09/2026 15:19 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

Evidências

Geolocation: Latitude: -23.562337203690976 Longitude: -46.6544147636234 Accuracy: 75

IP: 172.16.4.12

AC: AC SERASA RFB v5

