

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

CNPJ/MF nº 35.082.277/0001-95

NIRE 35.300.542.665

### **ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 19ª E 20ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A., REALIZADA EM 08 DE MAIO DE 2024**

1. **DATA, HORÁRIO E LOCAL:** Dia 08 de maio de 2024, às 14h00, na sede da **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.082.277/0001-95, localizada na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 14º andar, Sala 141, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Emissora" ou "Securitizedora"), com a presença dos Titulares dos CRI (conforme definidos abaixo) representando 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação (conforme definidos no Termo de Securitização).

2. **CONVOCAÇÃO:** Dispensadas as formalidades de convocação previstas na lei e no Termo de Securitização, em razão da presença da totalidade dos titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 19ª e 20ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora ("CRI"), nos termos da cláusula 12.3. do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 19ª e 20ª Séries da 1ª Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.*", celebrado em 13 de outubro de 2021, conforme alterado ("Termo de Securitização"), do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60 e do artigo 124, §4º, da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976.

3. **PRESENÇA:** Presentes os representantes: **(i)** de titulares de 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação, conforme lista de presença constante do Anexo I à presente ata ("Titulares dos CRI"); **(ii)** da Securitizadora; e **(iii)** da **VX PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, cj. 1.401, Itaim Bibi, CEP 04.534-002, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"); e **(iv)** **REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 17º andar, cj. 1.702, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.829.992/0001-86, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Novo Agente Fiduciário").

4. **COMPOSIÇÃO DA MESA:** Presidente: Ricardo Batista de Siqueira Xavier; Secretário: Rodrigo Cattini Lacerda.

5. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre:

**(i)** a ratificação, ou não, da concessão de carência no pagamento de juros remuneratórios e Amortização Ordinária dos CRI, de forma retroativa, durante o período compreendido entre o mês de fevereiro de 2023 e o mês de abril de 2024;

(ii) a aprovação, ou não, da concessão de carência no pagamento de juros remuneratórios e Amortização Ordinária dos CRI, durante o período compreendido entre o mês de maio de 2024 e o mês de fevereiro de 2025;

(iii) a aprovação, ou não, da substituição do Agente Fiduciário e Instituição Custodiante, conforme definidos nos Documentos da Operação, para o Novo Agente Fiduciário e Nova Instituição Custodiante, com a consequente alteração da definição constante da Cláusula 1.1. do Termo de Securitização, e seu reflexo nos demais Documentos da Operação, que passará a vigor com a seguinte nova redação:

"Agente Fiduciário":

**A REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 17º andar, cj. 1.702, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.829.992/0001-86;

"Instituição Custodiante":

**A REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 17º andar, cj. 1.702, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.829.992/0001-86, na qualidade de instituição custodiante das CCI;

(iv) a aprovação, ou não, da autorização para que o Novo Agente Fiduciário e a Securitizadora pratiquem todo e qualquer ato, celebrem todos e quaisquer contratos, aditamentos ou documentos necessários para a efetivação e implementação das matérias constantes da Ordem do Dia nos Documentos da Operação.

Antes de iniciar as Deliberações, o Agente Fiduciário questionou a Emissora e os Titulares dos CRI acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação às matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução CVM 94/2022 - Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no artigo 32 da Resolução CVM 60, ao artigo 115, § 1º, da Lei nº 6.404, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado por todos os presentes que tais hipóteses inexistem.

**6. DELIBERAÇÕES:** Instalada a Assembleia Especial, após as discussões dos itens constantes da Ordem do Dia, os Titulares dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI Presentes, ou seja, 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação deliberam por:

**(i) ratificar** a concessão de carência retroativa no pagamento de juros remuneratórios e Amortização Ordinária do CRI, de acordo com o item "(i)" da Ordem do Dia;

**(ii) aprovar** a concessão de carência no pagamento de juros remuneratórios e Amortização Ordinária do CRI, de acordo com o item "(ii)" da Ordem do dia;

**(iii) aprovar** a substituição do Agente Fiduciário, na qualidade de Agente Fiduciário e Instituição Custodiante, pelo Novo Agente Fiduciário, com o consequente aditamento dos Documentos da Operação; e

**(iv) aprovar** a autorização para que o Novo Agente Fiduciário e a Securitizadora pratiquem todo e qualquer ato, celebrem todos e quaisquer contratos, aditamentos ou documentos necessários para a efetivação e implementação das matérias constantes da Ordem do Dia nos Documentos da Operação.

Diante da aprovação do item "(iii)", a Vx Pavarini solicitou que a seguinte consignação constasse em ata:

- (a) A substituição da Vx Pavarini produzirá efeitos a partir da data da assinatura da ata, razão pela qual os investidores outorgam à Vx Pavarini a mais plena quitação, com relação aos deveres, obrigações e responsabilidades no âmbito desta Emissão;
- (b) O Novo Agente Fiduciário e Custodiante assumirão todos os deveres, obrigações, direitos e responsabilidades relativos ao exercício da função, conforme descritos nos Documentos da Operação;
- (c) A Vx Pavarini somente será responsável pelos atos praticados até a presente data;
- (d) A remuneração da Vx Pavarini, bem como o pagamento de despesas e remuneração adicional por hora-homem, previstos no Termo de Securitização e incorridos até a presente data, bem como aditamentos (inclusive), ficam assegurados e serão devidos pelo Patrimônio Separado;
- (e) A emissora deverá encaminhar para assinatura os aditamentos aos Documentos da Operação com o Novo Agente Fiduciário e Custodiante no prazo de até 05 (cinco) dias úteis, contados da assinatura da presente ata.

## **7. DISPOSIÇÕES GERAIS:**

As deliberações da presente Assembleia Especial estão restritas à Ordem do Dia e são tomadas por mera liberalidade dos Titulares dos CRI Presentes e, em razão disso **(a)** não poderão ser interpretadas como renúncia dos Titulares dos CRI, aqui presentes ou não, quanto ao cumprimento pelas Partes das obrigações assumidas no Termo de Securitização ou nos demais Documentos da Operação; e **(b)** não poderão impedir, restringir e/ou limitar o exercício, por ambas as partes aqui presentes ou não, de quaisquer direitos pactuados no Termo de Securitização ou nos demais Documentos da Operação, bem como não importam em quaisquer formas de novação ou extinção das obrigações prestadas aos CRI.

Os Titulares dos CRI, por seus representantes aqui presentes, declaram para todos os fins e efeitos de direito reconhecer todos os atos aqui deliberados e os riscos decorrentes das deliberações,

razão pela qual os Titulares dos CRI assumem integralmente a responsabilidade por tais atos e suas consequências, respondendo pela validade e legalidade de tais atos, mantendo o Agente Fiduciário integralmente indene e a salvo de quaisquer despesas, custos ou danos que estes venham eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta Assembleia, exceto no que tange as obrigações e ações assumidas pelo Agente Fiduciário e, agora, pelo Novo Agente Fiduciário, nos termos da Emissão e da legislação, e desde que não sejam prejuízos causados por culpa ou dolo exclusivo do Agente Fiduciário e/ou do Novo Agente Fiduciário no âmbito da sua atuação.

O Agente Fiduciário consigna que, em que pese tenha verificado poderes de representação, não é responsável por verificar se o gestor ou procurador dos Titulares dos CRI, ao tomar a decisão no âmbito desta Assembleia, age de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento ou contrato de gestão, conforme aplicável.

O Agente Fiduciário informou aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente Assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI, incluindo, mas não se limitando, ao aumento da exposição ao risco de crédito em virtude: (i) da concessão de carência no pagamento de juros remuneratórios e Amortização Ordinária dos CRI, de forma retroativa, durante o período compreendido entre o mês de fevereiro de 2023 e o mês de abril de 2024, bem como no pagamento de juros remuneratórios e Amortização Ordinária dos CRI, durante o período compreendido entre o mês de maio de 2024 e o mês de fevereiro de 2025, de modo que, por pelo menos 24 (vinte e quatro) meses, os valores devidos não serão pagos nas datas de pagamento; e (ii) aqueles relacionados aos deveres do Novo Agente Fiduciário e Custodiante, a partir da presente data.

Por fim, os presentes autorizam a Emissora e o Novo Agente Fiduciário a publicarem nos seus websites, bem como a encaminhar à Comissão de Valores Mobiliários a presente ata em forma sumária, com a omissão da assinatura e qualificação de todos os Titulares dos CRI.

**8. DEFINIÇÕES:** Os termos iniciados em letra maiúscula aqui não definidos possuem o significado que lhes é atribuído no Termo de Securitização ou nos demais Documentos da Operação.

**9. ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, o Sr. Presidente declarou encerrada a Assembleia Geral, da qual foi lavrada a presente ata, que depois de lida e aprovada, foi assinada digitalmente pelos presentes.

São Paulo/SP, 08 de maio de 2024.

---

**RICARDO BATISTA DE SIQUEIRA XAVIER**  
*Presidente*

---

**RODRIGO CATTINI LACERDA**  
*Secretário*

Securitizadora:

---

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

Novo Agente Fiduciário:

---

**REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Agente Fiduciário Retirante:

---

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