

BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ/ME nº 35.082.277/0001-95

NIRE 35300542665

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DAS 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª E 9ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A., REALIZADA EM 22 DE AGOSTO DE 2023.

1. **DATA, HORÁRIO E LOCAL:** Dia 22 de agosto de 2023, às 15h00, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), coordenada pela **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 "Securitizadora"), com a dispensa de videoconferência em razão da presença dos Titulares dos CRI (conforme definido abaixo) representando 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação (conforme definido 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 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª e 9ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora ("CRI"), nos termos da Cláusula 13.13. do "*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.*", celebrado em 18 de junho 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; **(iii)** da **VX 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, Sala 1.401, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0004-01 ("Agente Fiduciário"); e **(iv)** da **MS INCORPORADORA S.A.** (atual denominação social da Melchiorretto Sandri Engenharia S.A.), sociedade por ações, com sede na Cidade de Rio do Sul, Estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América, CEP 89.160-172, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.289.609/0001-46 ("Devedora").
4. **COMPOSIÇÃO DA MESA:** Presidente: Ricardo Batista de Siqueira Xavier; Secretária: Carla Nassif Romero da Costa.

5. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre a aprovação, ou não, das seguintes matérias:

(i) liberação da Fiança, da destinação futura de recursos, bem como da cessão fiduciária dos recebíveis decorrentes, respectivamente, das seguintes SPEs e empreendimentos imobiliários; (i) "*Avivah MS Residence Club*", desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 61.074, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau, Estado de Santa Catarina, pela **MS AVIVAH RESIDENCE CLUB EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Rio do Sul, Estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Sala 08, Jardim América, CEP 89.160-172, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.437.255/0001-63 e (ii) "*MS Smart Porto Belo*", desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 32.991, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Belo, Estado de Santa Catarina, pela **MS SMART PORTO BELO EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Rio do Sul, Estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América, CEP 89.160-172, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 37.730.341/0001-22 ("Empreendimentos Liberados") sendo autorizado, inclusive, a liberação de tais garantias em cartório (conforme modelo do Anexo III), para que sejam, posteriormente, vinculados à outras operações da Devedora. A Devedora declara, conforme Anexo IV, que, aproximadamente R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) foram efetivamente destinados aos Empreendimentos Liberados, sem prejuízo da declaração acompanhada das respectivas notas fiscais que deverá ser apresentada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a qual deverá ser apresentada em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura desta ata. **A liberação dos Empreendimentos Liberados ficará condicionada à apresentação, pela Devedora à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, de Seguro,** conforme Anexo II, em garantia dos pagamentos do CRI, no valor de, pelo menos, R\$ 10.000.0000,00 (dez milhões de reais), que deverá possuir vigência de, pelo menos, 4 (quatro) meses com previsão de renovação até a emissão de novo Termo de Securitização (com o envio de cópia para o Agente Fiduciário), se necessário, de forma que a negociação para renovação deverá ser conduzida pela Devedora com antecedência de, pelo menos, 1 (um) mês;

(ii) novo cronograma de preferência/prioridade para a finalização das obras dos Empreendimentos Imobiliários que ainda permanecerão vinculados à operação após a liberação dos Empreendimentos Liberados, caso aprovado o item (i) da Ordem do Dia, de modo que passe a vigorar conforme Anexo V desta ata, sendo certo que no prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da assinatura desta ata a Devedora deverá apresentar um novo cronograma físico/financeiro de obras;

(iii) concessão de carência à Devedora e à Securitizadora, para o pagamento das parcelas de Amortização programada, conforme previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização, a partir desta data e válido pelos próximos 4 (quatro) meses subsequentes, quais sejam, de setembro a dezembro de 2023 ("Waiver"), observado que após a efetiva constituição do

Fundo de Obras, todos os recursos que sobejarem serão utilizados para amortização extraordinária dos CRI (*cash sweep*), **desde que** não descumpridas quaisquer obrigações dos CRI, pecuniárias ou não, em especial, mas não se limitando, à obrigação de alteração de todos os boletos ou outras formas de pagamento utilizadas para cobrança dos Direitos Creditórios nas quais deverão constar as respectivas Contas Arrecadoras, bem como a transferência, para as respectivas Contas Arrecadoras, da totalidade dos valores de Direitos Creditórios recebidos fora das Contas Arrecadoras no prazo de até 3 (três) dias úteis do recebimento, tudo conforme as cláusulas 2.3., 2.3.1. do Contrato de Cessão Fiduciária. Com relação ao valor dos excedentes passados que não foram transferidos para as contas Arrecadoras, aprovar ou não um *waiver* à Devedora;

(iv) realização, pela Devedora, de negociações para tentar viabilizar uma nova operação de securitização, com a Emissora ("Nova Operação"), com volume estimado de até R\$ 75.000.0000,00 (setenta e cinco milhões), para o financiamento dos mesmos Empreendimentos Imobiliários da operação atual (à exceção dos Empreendimentos Liberados), que poderá incluir oportunamente o compromisso dos CRIs atuais serem quitados mediante a dação em pagamento dos CRIs da Nova Operação que, sendo realizada, terá uma taxa de IPCA + 11% de juros a.a. e a poderá incluir a Alienação Fiduciária das Ações/Quotas das SPEs detentoras dos empreendimentos financiados;

(v) exclusão definitiva da previsão da Multa de Pré-Pagamento, de 3,5% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento), prevista na cláusula 5.3 da Escritura de Emissão de Debêntures, caso o pré-pagamento da operação ocorra após o 25º (vigésimo quinto) mês, que incidiria sobre o saldo devedor da Debênture objeto do Resgate Antecipado Facultativo ou Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa Parcial;

(vi) alteração, a partir desta data, da Ordem de Pagamentos, prevista no Termo de Securitização, e da criação de um Fundo de Obras, conforme abaixo;

<u>"Ordem de Pagamentos":</u>	(i) despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a data da amortização mensal programada; (ii) Encargos Moratórios, conforme definidos na Cláusula 4.7. da Escritura de Emissão de Debênture; (iii) Pagamento das parcelas de Remuneração dos CRI Seniores; (iv) Amortização Programada dos CRI Seniores; (v) Pagamento da Remuneração dos CRI Subordinados imediatamente vincenda; (vi) Amortização Programada dos CRI Subordinados; (vii) Manutenção de eventuais recursos excedentes na conta centralizadora da Operação, a título de Fundo de Obras;
--------------------------------------	--

	(viii) Liberação dos recursos do Fundo de Obras na forma de reembolso de obras já realizadas, conforme medição no mês imediatamente anterior ao mês de liberação; (ix) Amortização Extraordinária.
<u>"Fundo de Obras":</u>	O Fundo de Obras deverá ser constituído com recursos decorrentes da integralização dos CRI e Cessão Fiduciária de Recebíveis e corresponderá, sempre, ao valor mínimo necessário para a conclusão das obras dos empreendimentos (a) Residencial MS Spazio Vitta, (b) Green Coast Residence, (c) Condomínio MS Tropicale Residence, (d) Residencial Hamburgo, (e) MS Perequê Home Park. Os recursos do <i>Perequê Home Park</i> serão destinados em prol do cumprimento de cronograma e performance de obras dos empreendimentos: (i) <i>Residencial MS Spazio Vitta</i>, (ii) <i>Green Coast Residence</i>, (iii) <i>Condomínio MS Tropicale Residence</i>, e (iv) <i>Residencial Hamburgo</i> e, portanto, as obras do empreendimento Perequê Home Park deverão ser suportadas por recursos próprios da Devedora, sem a utilização de recursos da Operação. Caso, após a constituição da totalidade do Fundo de Obras ainda existam recursos decorrentes de Cessão Fiduciária sendo direcionados para as contas da Operação, tais recursos serão utilizados para a realização de Amortização Extraordinária, conforme a alínea "(ix)", da Ordem de Pagamentos. Os recursos do Fundo de Obras serão liberados à Devedora na forma de reembolso, isto é, no mês de liberação, serão liberados recursos do Fundo de Obras correspondentes ao valor gasto com obras no mês imediatamente anterior, e devidamente comprovado por notas fiscais.

(vii) Criação de obrigação para a Devedora, bem como seus sócios, de encaminhar, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias corridos, contados do fechamento do ano anterior: demonstrações financeiras **auditadas** e Imposto de Renda da Pessoa Física (IR) a partir de 2024 (exercício 2023), sem prejuízo do envio das demonstrações financeiras não auditadas, que deverão ser encaminhadas no prazo previstas na cláusula 7.1., "h", i", da Escritura de Emissão de Debêntures;

(viii) definir que o descumprimento, pela Devedora, de quaisquer das disposições previstas nesta Assembleia ensejará, independentemente de formalização por aditamento aos Documentos da

Operação e de eventuais outros descumprimentos, a existência de uma hipótese de vencimento antecipado, a qual poderá ser imediatamente declarada pelos Titulares de CRI, desde que reunidos em assembleia geral de Titulares do CRI, prosseguindo-se com a imediata excussão das garantias, conforme já previsto nos Documentos da Operação, mais especificamente na Cláusula 6.1, alínea (a) da Escritura de Emissão de Debênture;

(ix) aprovar a apresentação do Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente registrado perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo e Junta Comercial do Estado de Santa Catarina, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da assinatura desta ata; e

(x) aprovar a autorização, sem ressalvas, para que a Securitizadora e o Agente Fiduciário 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, no prazo de 30 (trinta) dias a partir da data de assinatura desta ata.

6. DELIBERAÇÕES: Inicialmente, 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 da CVM nº 94, de 20 de maio de 2022 – Pronunciamento Técnico CPC 05, ao artigo 115 § 1º da Lei das S.A. e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado pela Emissora e pelos Titulares dos CRI que tais hipóteses inexistem.

Instalada a Assembleia Geral e tendo sido prestados previamente todos os esclarecimentos e informações necessários, por unanimidade dos votos, os Titulares dos CRI deliberaram:

(i) aprovar a liberação da Fiança, da destinação futura de recursos e da cessão fiduciária dos recebíveis decorrentes dos Empreendimentos Liberados, mediante a apresentação do Seguro, pela Devedora à Emissora e ao Agente Fiduciário, na forma prevista no item (i) da Ordem do Dia;

(ii) aprovar o novo cronograma de preferência/prioridade para a finalização das obras dos Empreendimentos Imobiliários que ainda permanecerão vinculados à operação após a liberação dos Empreendimentos Liberados, na forma prevista no item (ii) da Ordem do Dia, de modo que passe a vigorar a partir da presente data, conforme Anexo V da presente Ata. Em até 30 (trinta) dias corridos a contar da assinatura desta ata a Devedora deverá apresentar um novo cronograma físico/financeiro de obras;

(iii) aprovar a carência à Devedora e à Securitizadora, para o pagamento das parcelas de Amortização programada, conforme previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização, a partir desta data e válido pelos próximos 4 (quatro) meses subsequentes, quais sejam, de setembro a dezembro de 2023, na forma prevista no item (iii) da Ordem do Dia. Com relação ao valor dos excedentes passados que não foram transferidos para as contas Arrecadoras, os Titulares dos CRI aprovam um *waiver* à Devedora;

(iv) aprovar a realização, pela Devedora, de Nova Operação, na forma prevista no item (iv) da Ordem do Dia;

(v) aprovar a exclusão definitiva da previsão da Multa de Pré-Pagamento, 3,5% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento), prevista na cláusula 3.5 da Escritura de Emissão de Debêntures, caso o pré-pagamento da operação ocorra após o 25º (vigésimo quinto) mês, que incidiria sobre o saldo devedor da Debênture objeto do Resgate Antecipado Facultativo ou Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa Parcial;

(vi) aprovar a nova Ordem de Pagamentos e criação e mecânica do Fundo de Obras, na forma prevista no item (vi) da Ordem do Dia;

(vii) aprovar Criação de obrigação para a Devedora, bem como seus sócios, de encaminhar, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias corridos, contados do fechamento do ano anterior: demonstrações financeiras **auditadas** e Imposto de Renda da Pessoa Física (IR) a partir de 2024 (exercício 2023), sem prejuízo do envio das demonstrações financeiras não auditadas, na forma prevista no item (vii) da Ordem do Dia;

(viii) aprovar a definição de que o descumprimento, pela Devedora, de quaisquer das disposições previstas nesta Assembleia ensejará, independentemente de formalização por aditamento aos Documentos da Operação e de eventuais outros descumprimentos, a existência de uma hipótese de vencimento antecipado, a qual poderá ser imediatamente declarada pelos Titulares de CRI, desde que reunidos em assembleia geral de Titulares do CRI, prosseguindo-se com a imediata excussão das garantias, conforme já previsto nos Documentos da Operação, mais especificamente na Cláusula 6.1, alínea (a) da Escritura de Emissão de Debênture; e

(ix) aprovar a apresentação do Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente registrado perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo e Junta Comercial do Estado de Santa Catarina, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da assinatura desta ata;

(x) autorizar, sem ressalvas, que a Securitizadora e o Agente Fiduciário 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.

DISPOSIÇÕES GERAIS:

As deliberações da presente Assembleia Geral 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.

O Agente Fiduciário informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente Assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis aos CRI, incluindo, mas não se limitando, aqueles atrelados (i) à liberação de garantias da operação, com a contratação de Seguro por período determinado e inferior ao vencimento dos CRI, podendo ser insuficiente para fazer frente ao saldo devedor da operação, caso necessário; (ii) ao maior endividamento da Devedora, decorrente da Nova Operação; (iii) à renúncia ao recebimento da Multa de Pré-Pagamento, nos casos previstos nos Documentos da Operação; (iv) à nova Ordem de Pagamento que, inclusive, deixa de prever a recomposição do Fundo de Reserva.

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 nos termos da Emissão e da legislação, e desde que não sejam prejuízos causados por culpa ou dolo exclusivo do 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.

Todas as cláusulas, termos e condições que não foram expressamente alterados pela presente Assembleia, ficam ratificados.

Por fim, os presentes autorizam a Emissora e o 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.

7. 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.

8. 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, 22 de agosto de 2023.

(Restante da página deixado intencionalmente em branco. Página de assinaturas a seguir.)

(Página de Assinaturas da Ata da Assembleia Geral de Titulares Das 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª e 9ª Séries da 1ª Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., realizada em 22 de agosto de 2023).

DocuSigned by:
Ricardo Batista de Siqueira Xavier

Signed By: RICARDO BATISTA DE SIQUEIRA XAVIER:38169872812
CPF: 38169872812
Signing Time: 22/08/2023 12:17:35 BRT

ICP
Brasil

DocuSigned by:
Carla Nassif Romero da Costa

Assinado por: CARLA NASSIF ROMERO DA COSTA:44493233869
CPF: 44493233869
Data/Hora da Assinatura: 22/08/2023 12:59:01 BRT

ICP
Brasil

38169872812

Ricardo Batista de Siqueira Xavier
Presidente

F522016AD63040711420C3C417C41204

Carla Nassif Romero da Costa
Secretária

Securitizadora:

DocuSigned by:
Ricardo Batista de Siqueira Xavier

Signed By: RICARDO BATISTA DE SIQUEIRA XAVIER:38169872812
CPF: 38169872812
Signing Time: 22/08/2023 12:17:41 BRT

ICP
Brasil

38169872812

BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Agente Fiduciário:

DocuSigned by:
Carlos Alberto Bacha

Assinado por: CARLOS ALBERTO BACHA:60674458753
CPF: 60674458753
Data/Hora da Assinatura: 22/08/2023 12:31:38 BRT

ICP
Brasil

DocuSigned by:
Ana Eugênia de Jesus Souza

Assinado por: ANA EUGENIA DE JESUS SOUZA:00963584324
CPF: 00963584324
Data/Hora da Assinatura: 22/08/2023 15:48:33 BRT

ICP
Brasil

2D1EB034179F48278CF84AE9886EE1F2

VX PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Devedora:

DocuSigned by:
Alexandre Melchiorretto

Assinado por: ALEXANDRE MELCHIORETTO:86815547949
CPF: 86815547949
Data/Hora da Assinatura: 22/08/2023 15:45:03 BRT

ICP
Brasil

86815547949

MS INCORPORADORA S.A.

(O restante da página foi deixado intencionalmente em branco. Seguem as páginas de assinaturas.)