

BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS S.A.

1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários

Série

Relatório Anual do Agente Fiduciário

Exercício de 2023

Data Base 31/12/2023

PARTICIPANTES

EMISSIONA	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS S.A.
INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DO LASTRO	Oliveira Trust DTVM S.A.
COORDENADOR(ES)	Terra Investimentos DTVM Ltda.
ESCRITURADOR	Itaú Corretora de Valores S.A.
LIQUIDANTE	Itaú Unibanco S.A.

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

DATA DE EMISSÃO	03/01/2022
DATA DE VENCIMENTO	20/01/2024
VOLUME TOTAL DO CRI NA DATA DE EMISSÃO	R\$12.546.000,00
QUANTIDADE DE CRI's	0
NÚMERO DE SÉRIES	0
PUBLICAÇÃO	Em jornal de grande circulação
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS:	Segundo informações obtidas junto aos administradores da Emissora, Os recursos líquidos da presente emissão serão destinados pela Emitente, em razão do desembolso das Debêntures para fazer frente à aquisição dos Imóveis a serem Adquiridos constantes no Anexo VIII do Termo de Securitização

PAGAMENTOS EFETUADOS POR CRI(S) EM 2023 (EM VALORES UNITÁRIOS)

POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31/12/2023

Série	Colocadas	Em circulação	Em tesouraria	Convertidas	Resgatadas	Canceladas
-------	-----------	---------------	---------------	-------------	------------	------------

GARANTIAS

São garantias da emissão: (i) alienação fiduciária de ações; (ii) alienação fiduciária de imóveis; (iii) promessa de cessão fiduciária de direitos creditórios; e (iv) fiança outorgada por Marcelo Paes Fernandez Conde, ST Participações S.A., STX Desenvolvimento Imobiliário S.A. e STI Gestão de Empreendimentos S.A; (v) fundos de despesa, liquidez e aquisição; (vi) regime fiduciário e patrimônio separado

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Fiança	Sim	Não	Não aplicável
Fiança outorgada por Marcelo Paes Fernandez Conde, ST Participações S.A., STX Desenvolvimento Imobiliário S.A. e STI Gestão de Empreendimentos S.A.			

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Alienação Fiduciária de Ações/Quotas	Sim	Sim	Não (R\$ 3.279.523,00 em 03/01/2022)

As partes ajustaram como valor à garantia fiduciária o montante de 3.279.523,00 (três milhões duzentos e setenta e nove mil, quinhentos e vinte e três reais), correspondente ao valor das ações no Estatuto Social da SPE STX 37 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.,

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Alienação Fiduciária de Imóvel	Não	Não	Não (R\$ 3.000.000,00 em 03/01/2022)

As partes estabeleceram o valor total para o conjunto de imóveis de matrículas nº 102679, nº 102696, nº 102703, nº 102753, nº 102758, nº 102764, nº 102769, nº 102787, nº 102788, nº 102790 equivalente a 3.000.000,00 (três milhões de reais), não tendo sido realizado laudo de avaliação, bem a obrigação periódica de fazê-lo.

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	Não	Não	Não foi possível atestar.

Não obtivemos informações atualizadas acerca desta garantia. Deste modo, a mesma pode não ser suficiente para arcar com eventual inadimplemento da Emissora.

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Regime Fiduciário e Patrimônio Separado	Sim	Sim	Sim (R\$ 13.290.470,22 em 31/12/2022)

Não obtivemos informações atualizadas. Deste modo, pode não ser suficiente para arcar com eventual inadimplementos.

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Fundo de Liquidez	Sim	Sim	Não (R\$ 1.758.853,71 em 31/12/2022)

Valor obtido com base no relatório mensal disponibilizado pela Securitizadora no Fundos.net

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Fundo de Despesas	Não	Não	Não foi possível atestar.

Não obtivemos informações atualizadas acerca desta garantia. Deste modo, a mesma pode não ser suficiente para arcar com eventual inadimplemento da Emissora.

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Fundo de Aquisição	Não	Não	Não foi possível atestar.

Não obtivemos informações atualizadas acerca desta garantia. Deste modo, a mesma pode não ser suficiente para arcar com eventual inadimplemento da Emissora.

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS DA EMISSORA:

Não ocorreram alterações estatutárias durante o exercício de 2023.

ACOMPANHAMENTO DO LASTRO

De acordo com informações disponibilizadas pela Securitizadora, o valor presente dos créditos imobiliários objeto do lastro desta operação, considerando o último dia útil do ano corrente:

Valor presente dos recebíveis lastro (A)	R\$ 0,00
Saldo em conta (B)	R\$ 0,00

Saldo devedor dos CRI (C)
 Razão entre (A + B) e (C)
 Excesso do lastro:

R\$ 0,00
 Não é possível calcular a razão
 R\$ 0,00

VENCIDA ANTECIPADAMENTE EM 15/01/2024:

Em 15 de janeiro de 2024, foi realizada assembleia decretando o vencimento antecipado da Emissão, CRI, em virtude do descumprimento, pela Devedora, dos prazos e condições estipulados na Escritura de Debêntures e no Termo de Securitização. Restou aprovada também a instauração de ação judicial e extrajudicial pela Securitizadora, em nome dos Titulares dos CRI, com o propósito de assegurar o cumprimento das obrigações não atendidas pela Devedora. Por último, foi aprovada a contratação do escritório de advocacia SOB Advogados, incumbido dos procedimentos judiciais e extrajudiciais para a execução da Devedora.

INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS FACE AO DISPOSTO NA RESOLUÇÃO CVM 17/2021 E ARTIGO 68, PARÁGRAFO 1º, ALÍNEA B DA LEI 6.404/76:

Inciso XXII do art. 11º da Resolução CVM 17/2021 - verificação dos procedimentos adotados pelo emissor para assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade.	Segundo declarado pelo emissor, este assegurou a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de securitização, os quais se encontram custodiados ou são objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade nos termos dos documentos da oferta, conforme declaração de custódia do custodiante.
Inciso XXIII do art. 11º da Resolução CVM 17/2021 - verificação dos procedimentos adotados pelo emissor para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros, ou instrumentos contratuais que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros	Segundo declarado pelo emissor, (i) este assegurou que adota procedimentos internos para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros, ou instrumentos contratuais que lastreiem operações de securitização, não sejam cedidos a terceiros e (ii) mantém custodiados ou são objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade.
Inciso I do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - "cumprimento pelo emissor das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento";	Não temos ciência de qualquer omissão ou inverdade nas informações divulgadas pela Companhia ou eventual inadimplemento ou atraso na prestação de informações da Companhia, exceto pelo exposto no presente relatório.
Inciso II do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - "alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares de valores mobiliários";	Não houve alteração estatutária conforme disposto acima, no item "Alterações Estatutárias da Emissora".
Inciso III do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - "comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital previstos nos documentos da emissão relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares dos valores mobiliários e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pelo emissor";	Não há previsão desta obrigação nos Instrumentos de Emissão.
Inciso IV do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - quantidade de valores mobiliários emitidos, quantidade de valores mobiliários em circulação e saldo cancelado no período;	Informações dispostas no item "Posição de Ativos", conforme obtido junto, conforme o caso, ao Banco Escriurador ou à Câmara de Liquidação e Custódia na qual o ativo esteja registrado para negociação no secundário.
Inciso V do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos valores mobiliários realizados no período;	Durante o exercício em referência, não houve resgate parcial, não existem ativos em tesouraria, conforme item "Posição de Ativos" acima. Os pagamentos de juros e

	amortizações, encontram-se dispostos no presente relatório junto ao item "Pagamentos Efetuados"
Inciso VI do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver;	Não foi constituído fundo de amortização.
Inciso VII do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - destinação dos recursos captados por meio da emissão, conforme informações prestadas pelo emissor;	Informação contida no item "Destinação dos Recursos".
Inciso VIII do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver;	Não foram entregues bens e valores à administração do Agente Fiduciário.
Inciso IX do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - cumprimento de outras obrigações assumidas pelo emissor, devedor, cedente ou garantidor na escritura de emissão, no termo de securitização de direitos creditórios ou em instrumento equivalente;	Eventuais descumprimentos encontram-se dispostos no presente relatório.
Inciso X do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias;	Informação contida no item "Garantias".
Inciso XI do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pelo emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo do emissor em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: a) denominação da companhia ofertante; b) valor da emissão; c) quantidade de valores mobiliários emitidos; d) espécie e garantias envolvidas; e) prazo de vencimento e taxa de juros; e f) inadimplemento no período.	Não atuamos como Agente Fiduciário em outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pelo emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo do emissor.
Inciso XII do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função.	Declaração disposta abaixo.

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A Oliveira Trust declara que se encontra plenamente apta, não existindo situação de conflito de interesses que o impeça a continuar no exercício da função de Agente Fiduciário desta emissão de CRI da BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS S.A..

Este relatório foi preparado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, § primeiro, alínea "b" da Lei nº 6404/76 e da Resolução CVM 17/2021, com base nas informações prestadas pela Emissora. Embora tenhamos nos empenhado em prestar informações precisas e atualizadas, não há nenhuma garantia de sua exatidão na data em que forem recebidas. As informações contidas neste relatório não representam recomendação de investimento, análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos.

Para maiores informações e acesso aos documentos da emissão sugerimos acessar o site da Oliveira Trust www.oliveiratrust.com.br, especialmente em Informações Eventuais.

Salientamos que os valores expressos no presente relatório são oriundos da nossa interpretação acerca do Termo de Securitização e seus Aditamentos, se existentes, não implicando em compromisso legal ou financeiro.

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.

