



SEGUNDO ADITIVO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª e 2ª SÉRIES DA 5ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A. DEVIDOS POR DEVEDORES SOB CONTROLE COMUM DA BLOKO URBANISMO LTDA.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A., companhia securitizadora, na categoria "S1", inscrita no CNPJ sob o nº 35.082.277/0001-95, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 411, 4º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-060, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora");

Na qualidade de Agente Fiduciário original da Emissão:

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.806.535/0001-54, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário Substituído", "Planner"); e

Na qualidade de novo agente fiduciário representante da comunhão dos interesses dos Titulares de CRI (conforme definido abaixo), nomeado nos termos do artigo 10 da Lei 9.514 e da Resolução CVM 17/2021,

QORE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº CNPJ 62.264.924/0001-52, com sede na Rua Fidêncio Ramos, nº 302, conj. 101, Vila Olímpia, São Paulo/SP, CEP: 04.551-110, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Qore", "Novo Agente Fiduciário")

Quando referidos em conjunto, a Emissora e o Agente Fiduciário serão denominados "Partes" e, individualmente, "Parte";

CONSIDERANDO QUE:

- a) A Securitizadora e a Planner celebraram, em 18 de setembro de 2023, o "*TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 5ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A. DEVIDOS POR DEVEDORES SOB CONTROLE COMUM DA BLOKO URBANISMO LTDA.*" ("Termo de Securitização");
- b) os termos em maiúsculas aqui utilizados têm a definição que lhes é dada no Termo de Securitização;
- c) por meio do Termo de Securitização, a Securitizadora emitiu os Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries de sua 5ª Emissão ("CRI");

- d) Em 10 de junho de 2025, os Titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial de Investidores ("Assembleia") deliberaram pela substituição do Agente Fiduciário da Operação, que passará a ser a QORE, bem como a modificação da Ordem de Pagamentos; e
- e) As Partes têm interesse em aditar o termo de Securitização para implementar o quanto aprovado na Assembleia;

Celebram o presente "*Segundo Aditivo ao "TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª e 2ª SÉRIES DA 5ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A. DEVIDOS POR DEVEDORES SOB CONTROLE COMUM DA BLOKO URBANISMO LTDA."* ("Aditivo", "Aditamento")", o qual será regido pelas cláusulas a seguir:

CLÁUSULA I – DEFINIÇÕES

1.1. Os termos em maiúsculas utilizados neste aditivo têm os significados que lhes são atribuídos no Termo de Securitização.

CLÁUSULA II – ALTERAÇÕES AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

1.1. As Partes, em conjunto com o Novo Agente Fiduciário, desejam: **(a)** alterar o Termo de Securitização para refletir as aprovações deliberadas na Assembleia; e **(b)** bem como a declaração prestada no Anexo VI ao Termo de Securitização, a ser substituída pela declaração prestada no Anexo A ao presente Aditamento.

1.2. As Partes resolvem, ainda, em conjunto com o Novo Agente Fiduciário, alterar a Cláusula I – Definições, Prazo e Autorização, item 1.1, do Termo de Securitização, para modificar a definição de "Agente Fiduciário". Dessa forma, a Cláusula I – Definições, Prazo e Autorização, item 1.1, do Termo de Securitização, passa a vigorar da seguinte forma:

*"1.1 Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo, terão o significado previsto abaixo; e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.*

"[...]"

"Agente Fiduciário":

*a **QORE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;*

"[...]"

1.3. Em razão da assunção do cargo de Agente Fiduciário da Emissão, a Qore declara o quanto disposto no **Anexo A** ao presente Aditamento, que substituirá o conteúdo do Anexo VI ao Termo de Securitização.

1.4. As Partes, em conjunto com o Novo Agente Fiduciário, decidem alterar a Cláusula XI, item 11.1 do Termo de Securitização, para substituir a menção da QORE, como Agente Fiduciário, para a Qore. Dessa forma, a Cláusula XI, item 11.1 do Termo de Securitização, passa a vigorar da seguinte forma:

*11.1. A Emissora nomeia e constitui, como Agente Fiduciário, a **QORE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A.**, acima qualificada que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da Lei 9.514, da Resolução nº 60 de 23 dezembro de 2021 e do presente Termo de Securitização, representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI."*

1.5. As Partes, em conjunto com o Novo Agente Fiduciário, decidem alterar o subitem (x) da Cláusula XI, item 11.4 do Termo de Securitização para incluir dados do Novo Agente Fiduciário. Dessa forma, o subitem (x) da Cláusula XI, item 11.4 do Termo de Securitização, passa a vigorar da seguinte forma:

11.4. Constituem deveres do Agente Fiduciário, além daqueles previstos no artigo 11 da Resolução CVM 17/2021, conforme venha a ser alterada ou substituída de tempos em tempos:
[...]

(x) divulgar o valor unitário, calculado pelo Agente Fiduciário, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI, por meio eletrônico, através do website <https://qoredtvm.com.br/> ou via central de atendimento; e

[...]"

1.6. As Partes, em conjunto com o Novo Agente Fiduciário, decidem alterar a Cláusula XV, item 15.1 do Termo de Securitização para alterar os dados de contato para envio de comunicações do Agente Fiduciário. Dessa forma, o Cláusula XV, item 15.1 do Termo de Securitização, passa a vigorar da seguinte forma:

"

15.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes, em conjunto com o Agente Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

*Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 14º andar,
Sala 141, Vila Olímpia*

São Paulo – SP, CEP 04551-010

At.: Sr. Ricardo Batista de Siqueira Xavier

Telefone: (11) 94501-1742

E-mail:

Ricardo.xavier@basesecuritizadora.com

Para o Agente Fiduciário:

QORE Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

At.: neto.placido@qoredtvm.com.br

*Endereço: Av. Rua Fidêncio Ramos, nº 302, conj. 101,
Vila Olímpia, São Paulo/SP, CEP: 04.551-110*

Telefone: 0800 591 9154

E-mail: contato@qoredtvm.com.br

1.7. A fim de refletir o quanto pactuado neste Aditamento, as Partes deverão providenciar a atualização do cadastro dos CRI na B3 no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da presente data.

1.8. Substituição do Agente Fiduciário. Todas as obrigações, deveres e direitos decorrentes da atuação da PLANNER como agente fiduciário substituído dos CRI, até a data da Assembleia que aprovou a sua destituição, são de sua exclusiva responsabilidade. Adicionalmente, o agente fiduciário ora substituído dá

à Emissora e aos Titulares dos CRI a mais plena quitação, para nada mais reclamar, a qualquer tempo, a respeito das obrigações da Emissora e dos Titulares de CRI perante si, em relação à Emissão, no âmbito do Termo de Securitização Original, conforme aditado.

1.9. O Novo Agente Fiduciário fará jus a uma remuneração mensal correspondente a: (i) R\$ 1.333,33 (mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) por esta Emissão, cujo valor total anual corresponde a R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), para o acompanhamento padrão dos serviços de agente fiduciário, sendo a primeira parcela paga no mês de assinatura deste Aditamento, e as demais até o dia 15 (quinze) dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI ou até quando o Novo Agente Fiduciário cessar o exercício das suas funções, o que ocorrer primeiro.

1.10. A remuneração definida acima continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Novo Agente Fiduciário ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI de forma presencial e/ou virtual, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação do Novo Agente Fiduciário. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração do Novo Agente Fiduciário, os Titulares dos CRI arcarão com sua remuneração, ressalvado seu direito de num segundo momento se reembolsarem com a Devedora após a realização do Patrimônio Separado.

1.11. A remuneração não inclui as despesas, conforme, sempre que possível, previamente aprovadas pela Devedora, com notificações, extração de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, estadias, transporte, alimentação, cartórios e publicações necessárias ao exercício da função, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, com recursos do respectivo Patrimônio Separado, ou arcadas na forma do Contrato de Cessão. Não estão incluídas igualmente e serão arcadas na forma prevista acima despesas com especialistas, tais como auditoria nas garantias concedidas ao empréstimo e assessoria legal ao Novo Agente Fiduciário em caso de inadimplemento. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais, bem como indenizações, decorrentes de ações intentadas contra o Novo Agente Fiduciário decorrente do exercício de sua função ou da sua atuação em defesa da estrutura da operação, serão arcadas na forma acima e, caso inadimplidas, serão suportadas pelos Titulares de CRI. Tais despesas incluem honorários advocatícios para defesa do Agente Fiduciário e deverão ser arcadas na forma prevista acima.

1.12. As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente, a partir da Data de Emissão dos CRI pela variação acumulada do IGP-M/FGV, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas "pro-rata die", se necessário.

CLÁUSULA II – DECLARAÇÕES E GARANTIAS

2. Declarações do Novo Agente Fiduciário. O Novo Agente Fiduciário declara estar ciente e concordar com todas as declarações a ele atribuídas previstas no Termo de Securitização, sub-rogando-se, a partir da data da AGTCRI, em todos os direitos, deveres e obrigações do Agente Fiduciário Substituído.

2.1. O Novo Agente Fiduciário declara, adicionalmente, que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica, no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os quais igualmente aceita em todo seu teor, cláusulas e condições;
- (ii) está devidamente autorizado a celebrar este Aditamento ao Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) a celebração deste Aditamento ao Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações previstas no Termo de Securitização não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Novo Agente Fiduciário;
- (iv) verificou a legalidade e a ausência de vícios da Emissão objeto do Termo de Securitização com base nas informações que teve acesso disponibilizadas pela Emissora;
- (v) não se encontra em nenhuma situação (a) de impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações, por analogia, e artigo 6º da Resolução CVM 17, nem (b) de conflito de interesse, conforme artigo 5º da Resolução CVM 17, declarando, ainda, não possuir qualquer relação com a Emissora ou com o(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (vi) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os titulares de certificados de recebíveis imobiliários e outros valores mobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo econômico da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário, respeitadas as garantias, as obrigações e os direitos específicos atribuídos aos respectivos titulares de valores mobiliários de cada emissão ou série;
- (vii) na presente data, verificou que não atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora; e
- (viii) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência e melhores esforços para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização.

2.2. Em vista das disposições legais e regulamentares, o Novo Agente Fiduciário, neste ato, firma a declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça a instituição de exercer a função de agente fiduciário no âmbito da Emissão.

2.3. Declarações do Agente Fiduciário Substituído. O Agente Fiduciário Substituído declara que não há obrigações pendentes de pagamento em razão da sua atuação, outorgando à Securitizadora a mais plena e irrevogável quitação pelas obrigações oriundas da remuneração por seus serviços enquanto Agente Fiduciário.

2.4. Obrigações do Agente Fiduciário Substituído. O Agente Fiduciário Substituído se obriga a praticar todos os atos que dependam exclusivamente da sua atuação, bem como a cooperar com a Emissora e com o Novo Agente Fiduciário em tudo que se fizer necessário à operacionalização de sua substituição enquanto agente fiduciário da Emissão, inclusive no que se refere ao atendimento das exigências legais e regulamentares necessárias à substituição aqui descrita.

2.5. Obrigações da Securitizadora. No prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados desta data, a

Securitizadora deverá comunicar à CVM a efetiva substituição do Agente Fiduciário Substituído pelo Novo Agente Fiduciário

CLÁUSULA III – DISPOSIÇÕES FINAIS

- 3.1 O presente Aditivo é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores.
- 3.2 As alterações do Termo de Securitização, pactuadas no presente Aditivo, não implicam em novação tampouco em renúncia pelas Partes de quaisquer de seus direitos e obrigações ali previstos, sendo que ficam expressamente ratificadas e confirmadas, permanecendo em vigor e plenamente aplicáveis, todas as demais cláusulas e condições do Termo de Securitização não expressamente alteradas pelo presente Aditivo.
- 3.3 O presente Aditivo, Termo de Securitização e todos os aspectos da relação jurídica por estes instituídos deverão ser interpretados e regidos pelas leis da República Federativa do Brasil.
- 3.4 As Partes reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, desde que com certificação nos padrões da 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 Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001 ("ICP-Brasil"), reconhecendo, portanto, a validade da formalização do presente Aditamento pelos referidos meios.
- 3.5 Aplicam-se a este Aditivo todas as demais disposições aplicáveis ao Termo de Securitização.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento eletronicamente, sendo considerada como data de sua celebração a data de aposição de todas as suas assinaturas, dispensada a presença de testemunhas para que configure título executivo extrajudicial, na forma do artigo 784, § 4º, do Código de Processo Civil, com a redação dada pela Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, dada a possibilidade de verificação da integridade das assinaturas eletrônicas por meio do provedor utilizado.

São Paulo/SP, 25 de junho de 2025.

(assinaturas seguem na página seguinte)

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)

(Página de assinaturas do "Segundo Aditivo ao "TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 5ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A. DEVIDOS POR DEVEDORES SOB CONTROLE COMUM DA BLOKO URBANISMO LTDA")

BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Nome: Ricardo Batista de Siqueira Xavier
Cargo: Presidente

PLANNER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.,

Nome: Nathália Guedes Esteves
Cargo: Procuradora

Nome: Juliana Gomes Dias da Motta
Cargo: Procuradora

QORE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.,

Nome: Marcos Jorge
Cargo: Diretor Presidente

Nome: Jose Walter Lucas
Cargo: Diretor Fiduciário

ANEXO A

NOVO ANEXO VI AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

**EMISSIONES DE TÍTULOS E/OU VALORES MOBILIÁRIOS DA EMISSORA DE ATUAÇÃO DO AGENTE
FIDUCIÁRIO**

[=]