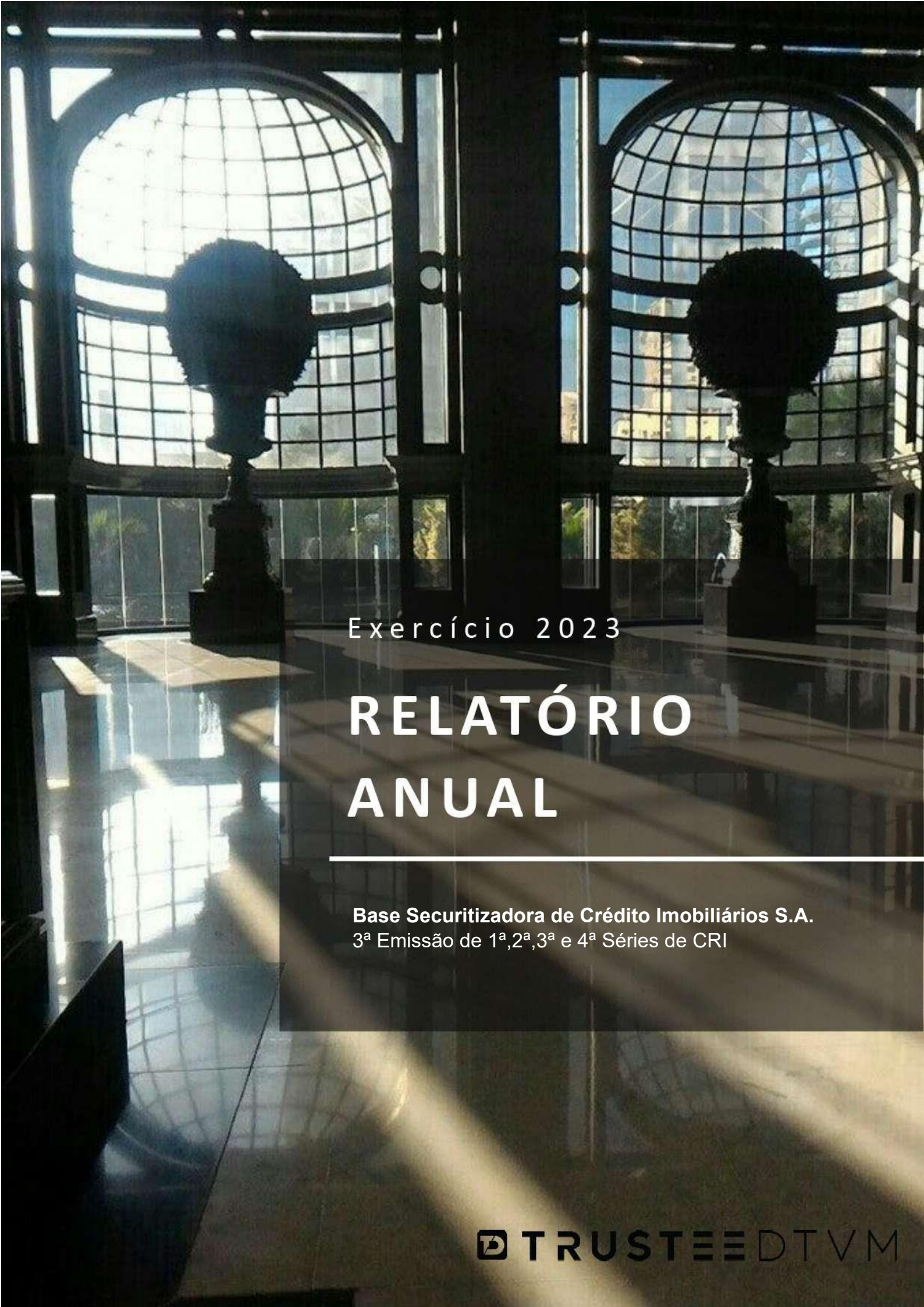


The background image shows a large, bright interior space, likely a museum or a grand hall. It features two large, arched windows with a grid-like structure, through which sunlight is streaming, creating a warm, golden glow. In the foreground, there are two large, dark, classical statues or busts, one on each side, positioned in front of the windows. The floor is highly reflective, mirroring the light and the statues. The overall atmosphere is one of elegance and grandeur.

Exercício 2023

RELATÓRIO ANUAL

Base Securitizadora de Crédito Imobiliários S.A.
3ª Emissão de 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries de CRI

SUMÁRIO

EMISSORA.....	1
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO.....	1
DESTINAÇÃO DE RECURSOS	4
ASSEMBLEIAS DE TITULARES DOS CRIs	4
POSIÇÃO DOS CRIs.....	4
EVENTOS REALIZADOS 2023	5
INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS.....	5
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS	5
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	5
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES	5
ORGANOGRAMA.....	5
GARANTIA.....	6
FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS	6
VERIFICAÇÃO DO LASTRO	6
REGIME FIDUCIÁRIO	6
PATRIMÔNIO SEPARADO.....	6
DECLARAÇÃO.....	6

EMISSION

Denominação Comercial:	Base Securitizadora de Crédito Imobiliários S.A.
CNPJ:	35.082.277/0001-95
Categoria de Registro:	Categoria S1

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**Oferta:**

Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022

Número da Emissão:

3ª Emissão

Séries:

1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries

Situação da Emissora:

Adimplente com as obrigações pecuniárias

Código do Ativo:

1ª Série: 23H1097588

2ª Série: 23H1097648

3ª Série: 23H1097649

4ª Série: 23H1097655

Código do ISIN:

1ª Série: BRBASECRI0X9

2ª Série: BRBASECRI0Y7

3ª Série: BRBASECRI0Z4

4ª Série: BRBASECRI107

Coordenador Líder:

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Data de Emissão:

1ª Série: 07 de agosto de 2023

2ª Série: 07 de agosto de 2023

3ª Série: 07 de agosto de 2023

4ª Série: 07 de agosto de 2023

Data de Vencimento:

1ª Série: 20 de agosto de 2028

2ª Série: 20 de abril de 2040

3ª Série: 20 de abril de 2040

4ª Série: 20 de abril de 2040

Quantidade:

Total: 330.917 (trezentos e trinta mil, novecentos e dezessete)

1ª Série: 189.617 (cento e oitenta e nove mil seiscentos e dezessete)

2ª Série: 106.000 (cento e seis mil)

3ª Série: 23.800 (vinte e três mil oitocentos)

4ª Série: 11.500 (onze mil quinhentos)

Valor Total da Série:

Total: R\$ 330.917.000,00 (trezentos e trinta milhões e novecentos e dezessete mil reais)

1ª Série: R\$ 189.617.000,00 (cento e oitenta e nove milhões, seiscentos e dezessete mil reais)

2ª Série: R\$ 106.000.000,00 (cento e seis milhões reais)

3ª Série: R\$ 23.800.000,00 (vinte e três milhões, oitocentos mil reais)

4ª Série: R\$ 11.500.000,00 (onze milhões, quinhentos mil reais)

Valor Nominal:

R\$ 1.000,00 (um mil reais)

Forma:

Nominativa escritural

Negociação:

Os CRI foram depositados para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTVM

Atualização do Valor Nominal:

Os CRI serão atualizadas monetariamente pelo IPCA/ IBGE

Pagamento da Atualização:

1ª Série: Em 1 (uma) única parcela, na data de vencimento

2ª Série: Em 1 (uma) única parcela, na data de vencimento

3ª Série: Em 1 (uma) única parcela, na data de vencimento

4ª Série: Em 1 (uma) única parcela, na data de vencimento

Remuneração:

8,00% a.a.

Início da Rentabilidade:

A partir da data de integralização

Pagamento da Remuneração:

1ª Série: Em 1 (uma) única parcela, na data de vencimento

2ª, 3ª e 4ª Séries:

Data de Pagamento da Remuneração	
20/09/2023	20/12/2025
20/10/2023	20/01/2026
20/11/2023	20/02/2026
20/12/2023	20/03/2026
20/01/2024	20/04/2026
20/02/2024	20/05/2026
20/03/2024	20/06/2026
20/04/2024	20/07/2026
20/05/2024	20/08/2026
20/06/2024	20/09/2026
20/07/2024	20/10/2026
20/08/2024	20/11/2026
20/09/2024	20/12/2026
20/10/2024	20/01/2027
20/11/2024	20/02/2027
20/12/2024	20/03/2027
20/01/2025	20/04/2027
20/02/2025	20/05/2027
20/03/2025	20/06/2027
20/04/2025	20/07/2027
20/05/2025	20/08/2027
20/06/2025	20/09/2027
20/07/2025	20/10/2027
20/08/2025	20/11/2027
20/09/2025	20/12/2027
20/10/2025	20/01/2028
20/11/2025	20/02/2028
	20/03/2028
	20/04/2028

RELATÓRIO ANUAL 2023

20/05/2028
20/06/2028
20/07/2028
20/08/2028
20/09/2028
20/10/2028
20/11/2028
20/12/2028
20/01/2029
20/02/2029
20/03/2029
20/04/2029
20/05/2029
20/06/2029
20/07/2029
20/08/2029
20/09/2029
20/10/2029
20/11/2029
20/12/2029
20/01/2030
20/02/2030
20/03/2030
20/04/2030
20/05/2030
20/06/2030
20/07/2030
20/08/2030
20/09/2030
20/10/2030
20/11/2030
20/12/2030
20/01/2031
20/02/2031
20/03/2031
20/04/2031
20/05/2031
20/06/2031
20/07/2031
20/08/2031
20/09/2031
20/10/2031
20/11/2031
20/12/2031
20/01/2032
20/02/2032
20/03/2032
20/04/2032
20/05/2032
20/06/2032
20/07/2032
20/08/2032
20/09/2032
20/10/2032
20/11/2032
20/12/2032
20/01/2033
20/02/2033
20/03/2033
20/04/2033
20/05/2033
20/06/2033
20/07/2033
20/08/2033

20/09/2033
20/10/2033
20/11/2033
20/12/2033
20/01/2034
20/02/2034
20/03/2034
20/04/2034
20/05/2034
20/06/2034
20/07/2034
20/08/2034
20/09/2034
20/10/2034
20/11/2034
20/12/2034
20/01/2035
20/02/2035
20/03/2035
20/04/2035
20/05/2035
20/06/2035
20/07/2035
20/08/2035
20/09/2035
20/10/2035
20/11/2035
20/12/2035
20/01/2036
20/02/2036
20/03/2036
20/04/2036
20/05/2036
20/06/2036
20/07/2036
20/08/2036
20/09/2036
20/10/2036
20/11/2036
20/12/2036
20/01/2037
20/02/2037
20/03/2037
20/04/2037
20/05/2037
20/06/2037
20/07/2037
20/08/2037
20/09/2037
20/10/2037
20/11/2037
20/12/2037
20/01/2038
20/02/2038
20/03/2038
20/04/2038
20/05/2038
20/06/2038
20/07/2038
20/08/2038
20/09/2038
20/10/2038
20/11/2038
20/12/2038

20/01/2039
20/02/2039
20/03/2039
20/04/2039
20/05/2039
20/06/2039
20/07/2039
20/08/2039

20/09/2039
20/10/2039
20/11/2039
20/12/2039
20/01/2040
20/02/2040
20/03/2040
20/04/2040

Amortização:

- 1ª Série: Em 1 (uma) única parcela, na data de vencimento
2ª Série: Em 1 (uma) única parcela, na data de vencimento
3ª Série: Em 1 (uma) única parcela, na data de vencimento
4ª Série: Em 1 (uma) única parcela, na data de vencimento

Resgate Antecipado:

A qualquer tempo, a partir da data de emissão

As características acima contemplam o previsto no Termo de Securitização e aditamento subsequente, celebrados até o encerramento do exercício de 2023, quais sejam Termo de Securitização celebrado em 04 de agosto de 2023 e 1º Aditamento ao Termo de Securitização, celebrado em 14 de agosto de 2023. Veja versão consolidada do Termo de Securitização na íntegra:

[1º ADITAMENTO](#)**DESTINAÇÃO DE RECURSOS**

Nos termos do Termo de Securitização, os recursos captados com a Emissão deverão ser utilizados para: (i) o pagamento do Preço da Cessão dos Créditos Imobiliários A devido às Cedentes, nos termos do Contrato de Cessão; (ii) o pagamento da integralização das Notas Comerciais, nos termos das Notas Comerciais; e (iii) realizar os demais pagamentos previstos nas Notas Comerciais e no Contrato de Cessão, entretanto não recebemos até a presente data a declaração de recursos.

ASSEMBLEIAS DE TITULARES DOS CRIs

Em 02 de fevereiro de 2024, foi realizada Assembleia Geral de Titulares de CRI (“AGT 02.02.2024”) em que foi deliberada e aprovada: (i) a autorização para a Concessão de Carência, observada a Condição Precedente à Concessão de Carência e o Procedimento de Concessão de Carência; (ii) a Substituição de Custodiante; e (iii) a autorização para que o Agente Fiduciário e a Securitizadora praticassem todo e qualquer ato, celebrassem todos e quaisquer contratos, aditamentos ou documentos necessários para a efetivação e implementação das matérias constantes nos itens (i) e (ii) acima. Veja na íntegra:

[AGT 02.02.2024](#)

Em 23 de março de 2024, foi realizada Assembleia Geral de Titulares de CRI (“AGT 23.03.2024”) em que foi deliberada e aprovada: (i) a Reestruturação das Garantias; (ii) a autorização para a Concessão de Carência, observadas as Condições Precedentes à Concessão de Carência e o Procedimento de Concessão de Carência; (iii) a Modificação do período de Cash Sweep; e (iv) a autorização para que o Agente Fiduciário e a Securitizadora praticassem todo e qualquer ato, celebrassem todos e quaisquer contratos, aditamentos ou documentos necessários para a efetivação e implementação das matérias constantes nos itens (i) à (iv) acima. Veja na íntegra:

[AGT 23.03.2024](#)**POSIÇÃO DOS CRIs¹**

¹ Ressaltamos que as informações refletem nossa interpretação do Termo de Securitização e aditamentos subsequentes, se for o caso. A Trustee DTVM não se responsabiliza direta ou indiretamente pelo cálculo apresentado, não implicando em aceitação de compromisso legal ou financeiro.

1ª Série:

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2023	R\$ 1.032,384741	R\$ 2,20939935	R\$ 1.034,59414057	R\$ 196.176.637,15

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
189.617	-	-	189.617

EVENTOS REALIZADOS 2023

Data	Evento	Valor Unitário
20/09/2023	Incorporação	R\$ 3,98105774
20/10/2023	Incorporação	R\$ 6,47929330
20/11/2023	Incorporação	R\$ 5,91347030
20/12/2023	Incorporação	R\$ 6,90671695

No exercício de 2023, não ocorreram os eventos de resgate, remuneração, amortização, conversão e repactuação.

INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

No decorrer do exercício de 2023, a Emissora cumpriu, regularmente e dentro dos prazos, a todas as obrigações previstas no termo de securitização.

EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS

Nos termos do inciso XI do artigo 15 da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, informamos que este Agente Fiduciário não atuou, no decorrer do exercício de 2023, e/ou não atua em outras emissões de valores mobiliários do próprio emissor, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo.

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Não foi atribuída classificação de risco à presente emissão.

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES

Não ocorreram alterações estatutárias da Emissora no exercício social de 2022, com efeitos relevantes para os titulares dos valores mobiliários.

ORGANOGRAMA

Não recebemos da Emissora o organograma atualizado.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

Acesse as demonstrações financeiras da Companhia na íntegra através dos links:

2023	DFP
------	---------------------

ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS

Informamos que não há previsão de cálculo de covenants e limites financeiros para a presente emissão.

GARANTIA

Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, sendo que os Titulares de CRI não obterão qualquer privilégio, bem como não foi segregado nenhum ativo em particular em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações decorrentes dos CRI.

FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS

Foram constituídos os seguintes fundos:

Fundo de Obras: fundo a ser constituído pela securitizadora no valor de R\$55.732.933,50 (cinquenta e cinco milhões, setecentos e trinta e dois mil, novecentos e trinta e três reais e cinquenta centavos), por meio de retenção dos valores da integralização após a finalização de todas as integralizações.

Fundo de Reserva: fundo constituído que deverá corresponder, a todo tempo, no mínimo, o valor das 2 (duas) próximas PMT.

Até o momento, não recebemos, pela emissora, o extrato do Fundo de Reserva.

VERIFICAÇÃO DO LASTRO

Os Créditos do Imobiliários performados ou não descritos nos Anexos I-A e I-B ao Termo de Securitização, foram cedidos pela Cedente à Securitizadora e lastreiam a operação de securitização, verificamos os procedimentos adotados pela Securitizadora para assegurar a existência e a integridade dos CRI, os quais não apresentaram inconsistências ou omissões. Por fim, a guarda dos documentos comprobatórios que representam os direitos creditórios imobiliários vinculados à Emissão permanecem custodiados na instituição COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI – CHP.

REGIME FIDUCIÁRIO

O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os créditos do Patrimônio Separado e as garantias, na forma do artigo 9º da Lei n.º 9.514/97, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.

PATRIMÔNIO SEPARADO

O patrimônio constituído pelos créditos do Patrimônio Separado e as garantias. O qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, obrigações fiscais e as despesas da Emissão.

DECLARAÇÃO

De acordo com o disposto no artigo 68, alínea “b” da lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1.976 e inciso XII do artigo 15 da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, declaramos estar aptos e que não nos encontramos em qualquer situação de conflito de interesses que nos impeça de continuar a exercer a função. Reafirmamos nosso interesse em permanecer no exercício da função de Agente Fiduciário dos titulares dos CRI.

São Paulo, abril de 2024.

 **TRUSTEEDTVM**

“Este Relatório foi elaborado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, alínea “b” da Lei nº 6.404 de dezembro de 1.976 e do artigo 15 da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, com base nas informações prestadas pela Companhia Emissora. Os

documentos legais e as informações técnicas que serviram para sua elaboração, encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta na sede deste Agente Fiduciário"

"As informações contidas neste Relatório não representam uma recomendação de investimento, uma 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 sob a forma de CRI"

"O relatório anual deste Agente Fiduciário descreve os fatos ocorridos durante o exercício de 2023 relativos à execução das obrigações assumidas pelo emissor, à administração do patrimônio separado, se for o caso, aos bens garantidores do valor mobiliário e ao fundo de amortização"