


Relatório Anual do
Agente Fiduciário
2023

planner 

Base Securitizadora S.A.

4ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Imobiliários

1ª e 2ª Séries

1. Características da Emissão

23F2688949

PARTICIPANTES	
EMISSORA	BASESEC
DEVEDORA	TERRAVISTA BOUTIQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE E BLOKO CP S.A
COORDENADOR(ES)	TERRA INVESTIMENTOS DTVM LTDA.
ESCRITURADOR	TRUSTEE DTVM S.A
LIQUIDANTE	TRUSTEE DTVM S.A
CUSTODIANTE	COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO	
DATA EMISSÃO	28/06/2023
DATA INTEGRALIZAÇÃO	30/06/2023
DATA VENCIMENTO	20/06/2045
VOLUME TOTAL NA DATA DE EMISSÃO	R\$ 450.000.000,00
QUANTIDADE	450.000
EMISSÃO	4
SÉRIES	2
CLASSE	N/A
FORMA	ESCRITURAL
ESPÉCIE	N/A

CARACTERÍSTICAS DA(S) SÉRIE(S)	
CÓDIGO DO ATIVO	23F2688949
CÓDIGO DO ISIN	N/A
SÉRIE	1
DATA EMISSÃO	28/06/2023
DATA INTEGRALIZAÇÃO	30/06/2023
DATA VENCIMENTO	20/06/2026
VOLUME TOTAL NA DATA DE EMISSÃO	R\$ 327.000.000,00
VALOR NOMINAL UNITÁRIO NA DATA DE EMISSÃO	1.000,00
PREÇO UNITÁRIO ¹	1.045,680456500000
DISTRIBUIÇÃO / REGISTRO CVM	DISPENSA ICVM 160/23
REMUNERAÇÃO ATUAL	100% IPCA + 7,5% a.a

¹ no último dia útil do ano

23F2688970

PARTICIPANTES

EMISSORA	BASESEC
DEVEDORA	TERRAVISTA BOUTIQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE E BLOKO CP S.A
COORDENADOR(ES)	TERRA INVESTIMENTOS DTVM LTDA.
ESCRITURADOR	TRUSTEE DTVM S.A
LIQUIDANTE	TRUSTEE DTVM S.A
CUSTODIANTE	COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

DATA EMISSÃO	28/06/2023
DATA INTEGRALIZAÇÃO	30/06/2023
DATA VENCIMENTO	20/06/2045
VOLUME TOTAL NA DATA DE EMISSÃO	R\$ 450.000.000,00
QUANTIDADE	450.000
EMISSÃO	4
SÉRIES	2
CLASSE	N/A
FORMA	ESCRITURAL
ESPÉCIE	N/A

CARACTERÍSTICAS DA(S) SÉRIE(S)

CÓDIGO DO ATIVO	23F2688970
CÓDIGO DO ISIN	N/A
SÉRIE	1
DATA EMISSÃO	29/06/2023
DATA INTEGRALIZAÇÃO	18/07/2023
DATA VENCIMENTO	20/06/2045
VOLUME TOTAL NA DATA DE EMISSÃO	R\$ 123.000.000,00
VALOR NOMINAL UNITÁRIO NA DATA DE EMISSÃO	1.000,00
PREÇO UNITÁRIO ¹	1.042,81958127000
DISTRIBUIÇÃO / REGISTRO CVM	DISPENSA ICVM 160/23
REMUNERAÇÃO ATUAL	100% IPCA + 7,5% a.a

¹ no último dia útil do ano

2. Posição de ativos em 29/12/2023

23F2688949

EMITIDOS	EM TESOURARIA	CANCELADOS / NÃO INTEGRALIZADOS	CONVERTIDOS	RESGATADOS	EM CIRCULAÇÃO
327.000	0	0	0	0	327.000

23F2688970

EMITIDOS	EM TESOURARIA	CANCELADOS / NÃO INTEGRALIZADOS	CONVERTIDOS	RESGATADOS	EM CIRCULAÇÃO
123.000	0	0	0	0	123.000

3. Destinação dos Recursos

Observado o quanto disposto no item 3.6 do Termo de Securitização, os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento dos valores devidos às Cedentes a título de Preço da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão. A Emissora deverá encaminhar ao Agente Fiduciário comprovante do pagamento do Preço da Cessão, para fins da comprovação da correta destinação dos recursos da Emissão, dentro de até 5 (cinco) dias úteis de solicitação neste sentido.

4. Relatório de Rating

Não aplicável de acordo com os instrumentos da Emissão.

5. Pagamentos Efetuados em 2023 (Valores Unitários)

Ativo em período de carência, não houve pagamento para nenhuma série em 2023

6. Índices e Limites Financeiros

Não aplicável de acordo com os instrumentos da Emissão.

7. Garantias

GARANTIA	CONSTITUIÇÃO	EXEQUIBILIDADE	SUFICIÊNCIA	VALOR
Alienação Fiduciária de Ações	Não	Não	Não	R\$ 6.237.382,00
<p>961.537 (novecentas e sessenta e uma mil, quinhentos e trinta e sete) ações da TERRAVISTA BOUTIQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da TERRAVISTA BOUTIQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A, de titularidade de BLOKO CP S.A, inscrita no CNPJ sob o nº 43.065.277/0001-05</p> <p>Valor atribuído com base na cláusula 3.3 prevista no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia sob Condição Suspensiva e Outras Avenças.</p>				
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	Não	Não	Não	R\$ 79.845.676,55
<p>Da totalidade: (i) Créditos Imobiliários Cedidos Fiduciariamente pela TERRAVISTA BOUTIQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A</p> <p>Valor atribuído com base no Anexo I do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças.</p>				
Fiança	Não	Não	Não	R\$ 110.832.075,77
<p>Prestada pela Garantidora, BLOKO CP S.A inscrita no CNPJ sob o nº 43.065.277/0001-05, por meio do Contrato de Cessão, prestou a Fiança, na condição de solidariamente coobrigados e principais pagadores, em conjunto com as Cedentes</p> <p>Valor atribuído com base na cláusula 8.9 prevista no Termo de Securitização.</p>				
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	Não	Não	Não	R\$
<p>Prestada pela Garantidora, BLOKO CP S.A inscrita no CNPJ sob o nº 43.065.277/0001-05, por meio do Contrato de Cessão, prestou a Fiança, na condição de solidariamente coobrigados e principais pagadores, em conjunto com as Cedentes</p> <p>Valor atribuído com base na cláusula 8.9 prevista no Termo de Securitização.</p>				
Fundo de Reserva	Não	Não	Não	R\$ 0,0
<p>Fundo a ser constituído pela Emissora, na conta Centralizadora, para fazer frente aos pagamentos das parcelas de juros e amortização dos CRI Série B.</p> <p>Não foi possível atribuir valor à garantia, em razão do não envio dos documentos necessários.</p>				

8. Verificação do Lastro

De acordo com informações disponibilizadas pela Securitizadora, o valor presente dos créditos imobiliários objeto do lastro desta operação, considerando o informe mensal de dezembro de 2023 é de R\$ 470.204.331,86 (quatrocentos e setenta milhões, duzentos e quatro mil, trezentos e trinta e um reais e oitenta e seis centavos).

9. Assembleias de Titulares do Ativo

Não houve realização de AGT no exercício social de 2023.

10. Alterações Estatutárias e Eventos Societários

Não ocorreram alterações estatutárias durante o exercício de 2023.

11. Status da emissão

Descumprida, visto que até a entrega do presente relatório não foi verificado o recebimento (i) dos documentos registrados nos respectivos cartórios dos Contratos Alienados Fiduciariamente para garantia da Emissão;(ii) registro nos respectivos cartórios dos demais documentos da operação (iii) da comprovação da utilização dos recursos captados através da emissão; (iv) da cópia das Demonstrações Financeiras Anuais Auditadas; (v) cópia do estatuto/contrato social da Companhia, arquivado na junta comercial; e (vi) cópia dos atos societários de eleição dos diretores da Companhia.

12. Declaração do Agente Fiduciário

A Planner declara que se encontra plenamente apta a continuar exercendo a função de Agente Fiduciário desta emissão, e que inexistem situações de conflito de interesses que impeçam a continuidade do exercício de sua função.

Este relatório foi elaborado em atendimento ao disposto na Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 09 de fevereiro de 2021 e na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme aplicável, com base nas informações e documentos legais disponibilizados pelo Emissor, os quais encontram-se à disposição para consulta junto ao Agente Fiduciário.

As informações contidas neste relatório não representam recomendação de investimento, análise de crédito ou da situação econômica ou financeira do Emissor, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos.

Ressaltamos que os valores expressos no presente relatório, são procedentes da nossa análise acerca dos documentos da operação e eventuais aditamentos, não implicando em obrigação legal ou financeira.

Para mais informações e acesso aos documentos da emissão, sugerimos acessar o site <https://www.planner.com.br/solucoes-corporativas/fiduciario/> ou entrar em contato pelo e-mail agentefiduciario@planner.com.br

São Paulo, abril de 2024

Planner Corretora de Valores S.A.

Agente Fiduciário

13. Informações Obrigatórias face ao disposto no Art. 15º da Resolução CVM Nº 17/21 e Artigo 68, Parágrafo 1º, Alínea B da Lei 6.404/76:

<p>1) Inciso I do Artigo 15º da Resolução 17/21 - "cumprimento pelo emissor das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento”:</p>	<p>Não temos ciência de qualquer omissão ou inverdade nas informações divulgadas pela Companhia. Eventuais inadimplementos encontram-se listados no presente relatório.</p>
<p>2) Inciso II do Artigo 15º da Resolução 17/21 - "alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares de valores mobiliários”:</p>	<p>Informação disponível no “Alterações Estatutárias e Eventos Societários”.</p>
<p>3) Inciso III do Artigo 15º da Resolução 17/21 - "comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital do emissor 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”:</p>	<p>Informação disponível no item “Índices e Limites Financeiros”.</p>
<p>4) Inciso IV do Artigo 15º da Resolução 17/21 - quantidade de valores mobiliários emitidos, quantidade de valores mobiliários em circulação e saldo cancelado no período:</p>	<p>Informações disponível no item " Posição de ativos em 29/12/2023", conforme obtido junto, conforme o caso, ao Banco Escriturador ou à Câmara de Liquidação e Custódia na qual o ativo esteja registrado para negociação no secundário.</p>
<p>5) Inciso V do Artigo 15º da Resolução 17/21 - resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos valores mobiliários realizados no período:</p>	<p>Informação disponível no item “Pagamentos Efetuados em 2023 (Valores Unitários)”</p>
<p>6) Inciso VI do Artigo 15º da Resolução 17/21 - constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver:</p>	<p>Foram constituídos Fundo de Reserva e Fundo de Reserva Adicional e Fundo de Despesas.</p>
<p>7) Inciso VII do Artigo 15º da Resolução 17/21 - destinação dos recursos captados por meio da emissão, conforme informações prestadas pelo emissor:</p>	<p>Informação disponível no item "Destinação dos Recursos".</p>
<p>8) Inciso VIII do Artigo 15º da Resolução 17/21 - relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver:</p>	<p>Não foram entregues bens e valores à administração do Agente Fiduciário.</p>

<p>9) Inciso IX do Artigo 15º da Resolução 17/21 - 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:</p>	<p>Eventuais descumprimentos encontram-se dispostos no presente relatório.</p>
<p>10) Inciso X do Artigo 15º da Resolução 17/21 - manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias:</p>	<p>Informação disponível no item "Garantias".</p>
<p>11) Inciso XI do Artigo 15º da Resolução 17/21 - 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:</p>	<p>Informação disponível no item "Outras Emissões".</p>
<p>12) Inciso XII do Artigo 15º da Resolução 17/21 - declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função:</p>	<p>Declaração disponível no item "Declaração do Agente Fiduciário".</p>

14. Outras Emissões

Informações acerca de outras emissões de valores mobiliários, públicos ou privados, feitas pelo Emissor, por Sociedade Coligada, Controlada, Controladora ou Integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como Agente Fiduciário no período.

2311698089

PARTICIPANTES	
EMISSORA	BASESEC (BLOKO URBANISMO)
DEVEDORA	BLOKO URBANISMO
COORDENADOR(ES)	TERRA INVESTIMENTOS DTVM LTDA.
ESCRITURADOR	BANCO BRADESCO S.A.
LIQUIDANTE	BANCO BRADESCO S.A.
CUSTODIANTE	

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO	
DATA EMISSÃO	20/09/2023
DATA INTEGRALIZAÇÃO	18/10/2023
DATA VENCIMENTO	20/09/2026
VOLUME TOTAL NA DATA DE EMISSÃO	R\$ 350.000.000,00
QUANTIDADE	350.000
EMISSÃO	5
SÉRIES	1
CLASSE	N/A
FORMA	ESCRITURAL
ESPÉCIE	N/A

CARACTERÍSTICAS DA(S) SÉRIE(S)	
CÓDIGO DO ATIVO	2311698089
CÓDIGO DO ISIN	N/A
SÉRIE	1
DATA EMISSÃO	20/09/2023
DATA INTEGRALIZAÇÃO	18/10/2023
DATA VENCIMENTO	20/09/2026
VOLUME TOTAL NA DATA DE EMISSÃO	R\$ 350.000.000,00
VALOR NOMINAL UNITÁRIO NA DATA DE EMISSÃO	1.000,00
PREÇO UNITÁRIO ¹	1.021,198067000000
DISTRIBUIÇÃO / REGISTRO CVM	DISPENSA ICVM 160/23
REMUNERAÇÃO ATUAL	100% IPCA + 8% a.a

¹ no último dia útil do ano

2311698090

PARTICIPANTES

EMISSORA	BASESEC (BLOKO URBANISMO)
DEVEDORA	BLOKO URBANISMO
COORDENADOR(ES)	TERRA INVESTIMENTOS DTVM LTDA.
ESCRITURADOR	BANCO BRADESCO S.A.
LIQUIDANTE	BANCO BRADESCO S.A.
CUSTODIANTE	

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

DATA EMISSÃO	20/09/2023
DATA INTEGRALIZAÇÃO	N/A
DATA VENCIMENTO	20/09/2036
VOLUME TOTAL NA DATA DE EMISSÃO	R\$ 150.000.000,00
QUANTIDADE	150.000
EMISSÃO	5
SÉRIES	2
CLASSE	N/A
FORMA	ESCRITURAL
ESPÉCIE	N/A

CARACTERÍSTICAS DA(S) SÉRIE(S)

CÓDIGO DO ATIVO	2311698090
CÓDIGO DO ISIN	N/A
SÉRIE	1
DATA EMISSÃO	20/09/2023
DATA INTEGRALIZAÇÃO	N/A
DATA VENCIMENTO	20/09/2036
VOLUME TOTAL NA DATA DE EMISSÃO	R\$ 150.000.000,00
VALOR NOMINAL UNITÁRIO NA DATA DE EMISSÃO	1.000,00
PREÇO UNITÁRIO ¹	N/A
DISTRIBUIÇÃO / REGISTRO CVM	DISPENSA ICVM 160/23
REMUNERAÇÃO ATUAL	100% IPCA + 8% a.a

¹ no último dia útil do ano

23K2122788

PARTICIPANTES

EMISSORA	BASE SECURITIZADORA
DEVEDORA	RENOGRID
COORDENADOR(ES)	TERRA INVESTIMENTOS DTVM LTDA.
ESCRITURADOR	TRUSTEE DTVM S.A
LIQUIDANTE	TRUSTEE DTVM S.A
CUSTODIANTE	REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

DATA EMISSÃO	24/11/2023
DATA INTEGRALIZAÇÃO	28/11/2023
DATA VENCIMENTO	20/11/2043
VOLUME TOTAL NA DATA DE EMISSÃO	R\$ 500.000.000,00
QUANTIDADE	500.000
EMISSÃO	6
SÉRIES	2
CLASSE	N/A
FORMA	ESCRITURAL
ESPÉCIE	N/A

CARACTERÍSTICAS DA(S) SÉRIE(S)

CÓDIGO DO ATIVO	23K2122788
CÓDIGO DO ISIN	N/A
SÉRIE	1
DATA EMISSÃO	24/11/2023
DATA INTEGRALIZAÇÃO	28/11/2023
DATA VENCIMENTO	20/11/2026
VOLUME TOTAL NA DATA DE EMISSÃO	R\$ 350.000.000,00
VALOR NOMINAL UNITÁRIO NA DATA DE EMISSÃO	1.000,00
PREÇO UNITÁRIO ¹	1.007,632594040000
DISTRIBUIÇÃO / REGISTRO CVM	DISPENSA ICVM 160/23
REMUNERAÇÃO ATUAL	100% IPCA + 8% a.a

¹ no último dia útil do ano

23K2122789

PARTICIPANTES

EMISSORA	BASE SECURITIZADORA
DEVEDORA	RENOGRID
COORDENADOR(ES)	TERRA INVESTIMENTOS DTVM LTDA.
ESCRITURADOR	TRUSTEE DTVM S.A
LIQUIDANTE	TRUSTEE DTVM S.A
CUSTODIANTE	REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

DATA EMISSÃO	24/11/2023
DATA INTEGRALIZAÇÃO	28/11/2023
DATA VENCIMENTO	20/11/2043
VOLUME TOTAL NA DATA DE EMISSÃO	R\$ 500.000.000,00
QUANTIDADE	500.000
EMISSÃO	6
SÉRIES	2
CLASSE	N/A
FORMA	ESCRITURAL
ESPÉCIE	N/A

CARACTERÍSTICAS DA(S) SÉRIE(S)

CÓDIGO DO ATIVO	23K2122789
CÓDIGO DO ISIN	N/A
SÉRIE	1
DATA EMISSÃO	24/11/2023
DATA INTEGRALIZAÇÃO	N/A
DATA VENCIMENTO	20/11/2026
VOLUME TOTAL NA DATA DE EMISSÃO	R\$ 150.000.000,00
VALOR NOMINAL UNITÁRIO NA DATA DE EMISSÃO	1.000,00
PREÇO UNITÁRIO ¹	N/A
DISTRIBUIÇÃO / REGISTRO CVM	DISPENSA ICVM 160/23
REMUNERAÇÃO ATUAL	100% IPCA + 8% a.a

¹ no último dia útil do ano

