

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO 2025
BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS
IMOBILIARIOS S.A.

Certificados de Recebíveis imobiliários
2ª Série da 4ª Emissão



Características da Emissão

Emissora	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS S.A.
Agente Fiduciário	QORE DTVM
Instituição Custodiante do Lastro	TERRA INVESTIMENTOS DTVM LTDA.
Coordenador (es)	COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI
Escriturador	TRUSTEE DTVM LTDA.
Liquidante	TRUSTEE DTVM LTDA.
Quantidade Emitida	450.000
Volume emitido	450.000.000
Amortização	Mensal
Data emissão	29/06/2023
Data vencimento	29/11/2024
Distribuição	ICVM 160
Rating	N/A
Pagamento de juros	Mensal
Data da primeira integralização	18/07/2023
Data do primeiro pagamento previsto em contrato	29/11/2024
Início da rentabilidade	Primeira Integralização
Inadimplemento no período	Adimplente
Risco	Corporativo
Lastro	Hotel

Série	IF	ISIN	PU de Emissão	Quantidade Emitida	Volume emitido	Remuneração	Amortização	Data emissão	Data vencimento
2	23F2688970	BRBASECRI0W1	1000	123.000	123.000.000,00	IPCA + 7.5%	Mensal	29/06/2023	20/06/2045

Série	Distribuição	Rating	Pagamento de juros	Data da primeira integralização	Data do primeiro pagamento previsto em contrato	Início da rentabilidade Primeira Integralização	Inadimplemento no período	Risco	Lastro
2	ICVM 476	N/A	Mensal	18/07/2023	29/11/2024	18/07/2023	Adimplente	Corporativo	Hotel

Posição dos Ativos

Série	Colocadas	Em circulação	Em tesouraria	Convertidas	Resgatadas	Canceladas
2	123.000	123.000	0	0	0	0

Destinação de Recursos Captados

A presente operação não prevê a necessidade de comprovação da destinação de recursos pelo Emissor, conforme disposto no instrumento de emissão e na regulamentação vigente. Dessa forma, não se aplica a análise de destinação de recursos pelo Agente Fiduciário. Maiores detalhes da apuração pelo Agente Fiduciário da destinação de recursos podem ser realizados através do e-mail agentefiduciario@qore.com.br.

Acompanhamento do Lastro da Emissão

De acordo com informações disponibilizadas pela Securitizadora, o valor presente dos créditos imobiliários objeto desta operação, considerando o informe mensal de dezembro de 2025 é de R\$ 486.894.842,04 (quatrocentos e oitenta e seis milhões, oitocentos e noventa e quatro mil, oitocentos e quarenta e dois reais e quatro centavos). Dessa forma, sendo verificada na data de apuração do presente relatório, a suficiência dos direitos creditórios vinculados a operação frente ao Saldo Devedor da Operação.

Bens e Valores entregues para Administração

Não foram entregues bens à administração do Agente Fiduciário no período analisado.

Obrigações

A Qore informa que as obrigações eventualmente pendentes no período de análise deste Relatório poderão ser disponibilizadas aos investidores mediante solicitação pelo e-mail: agentefiduciario@qore.com.br.

Alterações Estatutárias

As eventuais alterações societárias ocorridas durante o exercício de 2025, que possam impactar os titulares foram acompanhadas pelo Agente Fiduciário com base nas informações e documentos disponibilizados pela Emissora, sendo, quando aplicável, submetidas à deliberação em assembleia de titulares ou divulgadas por meio de Fatos Relevantes. Ressalta-se que a atuação do Agente Fiduciário está limitada às informações efetivamente disponibilizadas pelas partes responsáveis, não lhe competindo a verificação independente de alterações não informadas.

Fatos Relevantes

Sem prejuízo de todas as informações constantes deste Relatório Anual que devem ser observadas, em sua integralidade, pelos investidores, não foram publicados no site do Agente Fiduciário fatos relevantes para o período.

Declarações Do Agente Fiduciário

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

Este relatório foi elaborado com o objetivo de atender ao disposto no artigo 68, §1º, alínea "b", da Lei nº 6.404/76 e na Resolução CVM nº 17/2021, com base nas informações e documentos disponibilizados pela Emissora e demais partes da operação.

Embora tenham sido envidados os melhores esforços para a elaboração deste relatório, o Agente Fiduciário não se responsabiliza pela veracidade, integridade, suficiência ou atualização das informações recebidas, tampouco pela eventual omissão de informações relevantes por parte das fontes responsáveis. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao acompanhamento das obrigações nos termos dos documentos da operação e da regulamentação aplicável, não lhe competindo a realização de auditoria independente ou verificação autônoma das informações prestadas.

As informações constantes deste relatório não constituem recomendação de investimento, análise de crédito ou avaliação da situação econômica, financeira ou operacional da Emissora, tampouco representam garantia, expressa ou implícita, quanto ao adimplemento das obrigações relativas aos valores mobiliários emitidos.

Para mais informações e acesso aos documentos da emissão, recomenda-se a consulta ao site da Qore DTVM (qore.com.br).

Ressalta-se que os valores e informações apresentados neste relatório decorrem de interpretação dos documentos da operação, incluindo o Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, não representando, em qualquer hipótese, compromisso, validação ou garantia de natureza legal ou financeira por parte do Agente Fiduciário.

A Qore se tornou Agente Fiduciário desta operação a partir do dia 10/06/2025.

Indicadores Econômicos, Financeiros e de Estrutura de Capital Relacionados a Cláusulas Contratuais

Índice	31/12/2024	31/12/2025	Limite Contratual
Razão de Garantia de Saldo Devedor	N/A	N/A	N/A
Razão de Garantia de Fluxo Mensal	N/A	N/A	N/A

Garantias

Garantia	Valor	Constituída	Observações
Fiança	R\$ 10,00	Sim	Fiança de Terravista Boutique Empreendimento Imobiliário SPE S.A.
Fiança	R\$ 110.832.075,77	Sim	Fiança de Terravista Boutique Empreendimento Imobiliário SPE S.A.
Coobrigação	N/A	Sim	Coobrigação de Terravista Boutique Empreendimento Imobiliário SPE S.A. e Bloko CP S.A.
Alienação Fiduciária de Ações	R\$ 6.237.382,00	Sim	Alienação Fiduciária de Ações da Terravista Boutique Empreendimento Imobiliário SPE S.A.
Alienação Fiduciária de Unidades	R\$ 79.845.677,00	Não	Alienação Fiduciária de Unidades da Bloko CP S.A.

Fundos

Fundo	Valor	Comentários
Fundo de Reserva	R\$ 0,00	O Fundo de Reserva deverá ser de R\$ 1.750.000,00, equivalente, no mínimo, às 3 próximas parcelas de remuneração dos CRI integralizados.

Assembleia De Titulares Dos Ativos

Data	Deliberação	Link Assembleia
10/06/2025	Ordem do dia: (i) Substituição do Agente Fiduciário - Aprovada; (ii) Prazo de 30 dias para formalização dos documentos - Aprovada.	https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=929347&cvm=true

Existência de Outras Emissões em que tenha atuado no mesmo Exercício

Operação	Tipo	Emissora	IF	Volume Emitido	Data de Emissão	Data de Vencimento	Status
S&J	CRI	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS S.A.	23H1097588	189.617.000,00	07/08/2023	20/08/2028	Em Atraso
S&J	CRI	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS S.A.	23H1097648	106.000.000,00	07/08/2023	20/04/2040	Em Atraso
S&J	CRI	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS S.A.	23H1097649	23.800.000,00	07/08/2023	20/04/2040	Em Atraso
S&J	CRI	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS S.A.	23H1097655	11.500.000,00	07/08/2023	20/04/2040	Em Atraso
Bloko Urbanismo	CRI	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS S.A.	23I1698089	350.000.000,00	20/09/2023	20/09/2026	Em Atraso
Bloko Urbanismo	CRI	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS S.A.	23I1698090	150.000.000,00	20/09/2023	22/09/2036	Em Atraso
Renogrid	CRI	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS S.A.	23K2122788	350.000.000,00	24/11/2023	23/11/2026	Adimplente
Renogrid	CRI	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS S.A.	23K2122789	150.000.000,00	24/11/2023	23/11/2043	Adimplente
Pride II	CRI	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS S.A.	24B2057932	60.000.000,00	26/02/2024	20/02/2034	Em Atraso
Pride II	CRI	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS S.A.	24B2057933	40.000.000,00	26/02/2024	20/02/2034	Em Atraso
Cumbuco	CRI	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS S.A.	24E2535171	350.000.000,00	31/05/2024	20/04/2027	Adimplente
Cumbuco	CRI	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS S.A.	24E2535174	150.000.000,00	31/05/2024	20/04/2039	Adimplente
Terra Nova Ondas	CRI	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS S.A.	24F2199369	378.000.000,00	28/06/2024	20/07/2027	Adimplente
Terra Nova Ondas	CRI	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS S.A.	24F2199377	175.000.000,00	28/06/2024	20/06/2036	Adimplente