

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

Certificados de Recebíveis imobiliários
1ª e 2ª Séries da 5ª 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)	TRUSTEE DTVM
Escriturador	BANCO BRADESCO S.A.
Liquidante	BANCO BRADESCO S.A.
Quantidade Emitida	500.000
Volume emitido	500.000.000
Amortização	Mensal
Data emissão	20/09/2023
Data vencimento	20/09/2026
Distribuição	ICVM 160
Rating	N/A
Pagamento de juros	Mensal
Data da primeira integralização	18/10/2023
Data do primeiro pagamento previsto em contrato	20/02/2026
Início da rentabilidade	Primeira Integralização
Inadimplemento no período	Em Atraso
Risco	Concentrado
Lastro	Loteamento

Série	IF	ISIN	PU de Emissão	Quantidade Emitida	Volume emitido	Remuneração	Amortização	Data emissão	Data vencimento
1	23I1698089	BRBASECRI115	1000	350.000	350.000.000,00	IPCA + 8%	Mensal	20/09/2023	20/09/2026
2	23I1698090	BRBASECRI123	1000	150.000	150.000.000,00	IPCA + 8%	Mensal	20/09/2023	22/09/2036

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
1	ICVM 476	N/A	Mensal	18/10/2023	20/02/2026	18/10/2023	Em Atraso	Concentrado	Loteamento
2	ICVM 476	N/A	Mensal	04/04/2024	20/02/2026	04/04/2024	Em Atraso	Concentrado	Loteamento

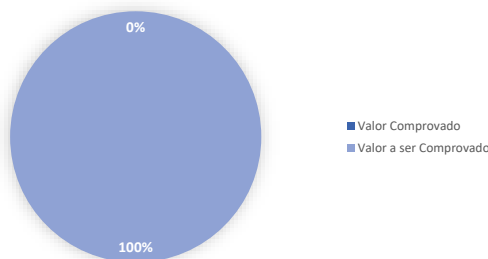
Posição dos Ativos

Série	Colocadas	Em circulação	Em tesouraria	Convertidas	Resgatadas	Canceladas
1	350.000	350.000	0	0	0	0
2	150.000	150.000	0	0	0	0

Destinação de Recursos Captados

Até a data de elaboração deste Relatório, o Agente Fiduciário não recebeu os documentos comprobatórios da destinação de recursos referentes ao período analisado, conforme definido nos documentos da operação e na regulamentação aplicável. Não obstante, com base em apurações realizadas pelo agente fiduciário anteriormente responsável pela emissão, conforme verificado no último relatório anual disponibilizado, foi identificado o montante de R\$ 0,00 a título de destinação de recursos, valor este sujeito a revisão, complementação ou alteração após o recebimento da documentação pendente. O Agente Fiduciário permanece diligenciando junto à Emissora para a obtenção dos documentos faltantes, com o objetivo de viabilizar a adequada verificação da destinação dos recursos. Desta forma, a destinação de recursos a ser apresentada possui caráter parcial, considerando as informações disponíveis até o momento. Ressalta-se que, nos termos da legislação aplicável, a Emissora dispõe de prazo até a Data de Vencimento da operação para comprovar a alocação integral dos recursos. Maiores detalhes sobre os procedimentos de verificação da destinação de recursos pelo Agente Fiduciário podem ser solicitados por meio do e-mail agentefiduciario@qore.com.br.

Destinação de recursos



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\$ 420.119.559,98 (quatrocentos e vinte milhões, cento e dezenove mil, quinhentos e cinquenta e nove reais e noventa e oito centavos). Dessa forma, sendo verificada na data de apuração do presente relatório, a insuficiência 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.

Cumprimento De Outras Obrigações Assumidas Pelo Emissor

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 das demais informações constantes deste Relatório Anual, não foram publicados fatos relevantes pelo Agente Fiduciário no período. Eventuais divulgações podem ser consultadas no site da Qore (qore.com.br).

Declarações Do Agente Fiduciário

A Qore DTVM declara que se encontra plenamente apta, não tendo conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer 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.

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	111,63%	97,67%	120,00%
Razão de Garantia de Fluxo Mensal	N/A	N/A	N/A

Garantias

Garantia	Valor	Constituída	Observações
Alienação Fiduciária de Quotas	R\$ 427.500,00	Sim	Alienação Fiduciária de Quotas de RGS Loteamentos Campo Grande SPE Ltda.
Alienação Fiduciária de Quotas	R\$ 18.590.000,00	Sim	Alienação Fiduciária de Quotas de NG35 Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Alienação Fiduciária de Quotas	R\$ 18.590.000,00	Sim	Alienação Fiduciária de Quotas de NG30 Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Alienação Fiduciária de Ações	R\$ 39.631.873,29	Sim	Alienação Fiduciária de Ações de Macapá Investimentos Imobiliários S.A.
Fiança	R\$ 42.020.303,49	Sim	Fiança de Bloco Urbanismo, CRL II, CRL III, Macapá e Land I constituída nos termos do Contrato
Cessão Fiduciária	R\$ 134.673.785,06	Sim	Avaliada pelo saldo devedor dos contratos referentes às unidades ativas, trazido a valor

Fundos

Fundo	Valor	Comentários
Fundo de Reserva	R\$ 0,00	Valor de 2 PMTs futuras
Fundo de Obras	R\$ 0,00	Recursos da Terceira, Quarta e Quinta Tranche
Fundo de Despesas	R\$ 0,00	Recursos oriundos da integralização de CRI
Fundo de Aplicação	R\$ 0,00	

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=932914&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
Terravista	CRI	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS S.A.	23F2688949	327.000.000,00	29/06/2023	29/11/2024	Adimplente
Terravista	CRI	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS S.A.	23F2688970	123.000.000,00	29/06/2023	20/06/2045	Adimplente
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