

RELATÓRIO ANUAL 2022

Mais inteligente. Mais completo. Mais inovador.

da 1ª Série da 1ª Emissão de CRI

**BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS
IMOBILIARIOS SA**



Rio de Janeiro, abril de 2023

Senhores Investidores
Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A
Comissão de Valores Mobiliários
B3
ANBIMA

Prezados Senhores,

Na qualidade de Agente Fiduciário da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A, apresentamos a V.Sas. o relatório anual sobre a referida emissão, atendendo ao disposto na Resolução nº 17/2021 da Comissão de Valores Mobiliários, no artigo 68, §1º, alínea "b" da Lei 6.404/76 e no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A ("Termo de Securitização").

A apreciação sobre a situação das empresas foi realizada com base nas informações fornecidas pela Emissora, demonstrativos contábeis e controles internos deste Agente Fiduciário.

A versão eletrônica deste relatório foi enviada à companhia emissora, estando também disponível em nosso website www.simplificpavarini.com.br.

Atenciosamente,

Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Agente Fiduciário

EMISSORA

BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS SA, localizada na Rua Fidêncio Ramos 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia, SP SP. Inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 35.082.277/0001-95.

OBJETO SOCIAL

Nos termos do artigo 3º do Estatuto Social consolidado em 11 de maio de 2020, a Companhia tem por objeto social

(i) aquisição e securitização de créditos hipotecários e de créditos oriundos de operações e financiamentos imobiliários em geral;

(ii) a prestação de serviços referentes a operações no mercado secundário de hipotecas e de créditos oriundos de operações e financiamento imobiliários em geral;

(iii) emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados e Recebíveis Imobiliários e de outros títulos de crédito e/ou valores mobiliários;

(iv) realização de operações de hedge em mercados derivativos, visando a cobertura de riscos na sua carteira de créditos hipotecários e imobiliários; e

(v) realizar negócios e prestar serviços compatíveis com seu objeto social, incluindo, mas não se limitando, a alienação de imóveis, intermediação de negócios relacionados com a seara imobiliária, e prestação de serviços de consultoria.

CARACTERÍSTICAS DO CRI

Código CETIP / Código ISIN	21E0823441/-
Instrução CVM	ICVM 476
Coordenador Líder	TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
Banco Liquidante	ITAU UNIBANCO SA
Banco Escriurador	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.
Status da Emissão	ATIVA
Título	CRI
Emissão / Séries	1/1
Valor Total da Emissão	16.000.000,00
Valor Nominal	1.000,00
Quantidade de Títulos	16.000
Forma	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie	GARANTIA REAL
Data de Emissão	17/05/2021
Data de Vencimento	22/09/2036
Forma de Subscrição e Integralização e Preço de Integralização	Conforme disposto no Termo de Securitização, os CRI serão subscritos dentro do prazo de distribuição descrito no artigo 8º-A e na forma do §2º do artigo 7-A da Instrução CVM nº 476/09, no mercado primário, e serão integralizados por meio do Preço de Integralização, o qual será pago à vista, na forma e prazos indicados no Boletim de Subscrição, em moeda corrente nacional, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3. Cada CRI deverá ser integralizado na data a ser informada pela Securitizadora nos Boletins de Subscrição, observadas as Condições Precedentes, podendo ser admitido ágio ou deságio no momento da subscrição.

Remuneração	IPCA + + 10,0000% a.a.
Data de Integralização	18/06/2021
Repactuação	Não aplicável.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos obtidos com a integralização dos CRI, transferidos à **SERVIC CONSTRUTORA LTDA ("Servic")** e **PRECAL CONSTRUTORA EIRELI ("Precal" e, em conjunto com a Servic, "Emitentes")**, via pagamento do Preço de Cessão, serão utilizados: (i) pela Servic, para (a) finalização das obras dos Loteamentos; e para (b) o efetivo desenvolvimento das obras dos Empreendimentos; e (ii) pela Precal, para (a) finalização das obras dos Loteamentos; e para (b) o efetivo desenvolvimento das obras dos Empreendimentos.

As Emitentes deverão comprovar à Emissora e ao Agente Fiduciário o efetivo direcionamento do montante relativo aos Créditos Imobiliários originados pelas Cédula de Crédito Bancário nº 11150011-7, emitida pela Servic em 17 de maio de 2021 e pela Cédula de Crédito Bancário nº 11150012-5, emitida pela Precal em 17 de maio de 2021, ao menos semestralmente, a partir da Data de Emissão, até a Data de Vencimento Final ou até a comprovação de 100% (cem por cento) de utilização dos referidos recursos, o que ocorrer primeiro, mediante apresentação de declaração no formato constante do Anexo VIII do Termo de Securitização, devidamente assinada por seus representantes legais, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, juntamente com (i) cronograma físico-financeiro, relatório de obras, acompanhadas, conforme o caso, de notas fiscais e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que a Emissora e/ou o Agente Fiduciário julgarem necessário para acompanhamento da utilização dos recursos; e (ii) sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Emissora e/ou o Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor conforme exigido pelo órgão regulador e fiscalizador competente, cópia dos contratos, notas fiscais, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos, se assim solicitada.

COMPROVAÇÃO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

[Saiba mais.](#)

POSIÇÃO DO CRI

Custódia	Data	Emitidas	Adquiridas	Resgatadas	Canceladas	Vencidas	Convertidas	Circulação
B3	18/06/2021	16.000	0	0	0	0	0	0
B3	31/12/2021	0	0	0	0	0	0	16.000
B3	31/12/2022	0	0	0	0	0	0	16.000

GARANTIA

Os Créditos Imobiliários gozarão das Garantias descritas na Cláusula 8.2 do Termo de Securitização, e não contarão com garantia flutuante da Securitizadora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do referido Termo.

Além da **Fiança** e dos Fundos de Garantia (**Fundo de Reserva** e **Fundo de Obras**), que serão tratados em tópicos próprios, são Garantias dos Créditos Imobiliários:

- **Cessão Fiduciária**

Cessão fiduciária, pela Precal, Servic e SPE 749 (conforme definida abaixo), da totalidade dos Direitos Creditórios, descritos no Anexo II do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças ("Contrato de Cessão"), assim como a promessa de cessão fiduciária dos Direitos Creditórios futuros que venham a ser originados através das vendas, mediante a assinatura de qualquer Contrato Imobiliário, nos termos previstos no Contrato de Cessão.

Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: (i) Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Castanhal/PA; (ii) Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Porto Alegre/RS; e (iii) Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo/SP.

- **Alienação Fiduciária de Quotas**

Alienação fiduciária de 7.500 (sete mil e quinhentas) quotas, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), de Emissão da sociedade denominada Loteamento Residencial Jardim das Flores 749 SPE Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 27.397.410/0001-74 ("SPE 749"), correspondente a 100% (cem por cento) de seu capital social.

Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: (i) alteração do contrato social da SPE 749, contendo cláusula específica descrevendo a alienação fiduciária de quotas, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado do Pará; e (ii) registro do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas") no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Castanhal/PA e no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo/SP.

- **Alienação Fiduciária de Imóveis Servic**

Alienação fiduciária, pela Servic, dos imóveis de sua propriedade, objetos das matrículas nº 16.934 (lote nº 167, da quadra 14, e o lote nº 181 da quadra 15), nº 19.842, nº 26.648, nº 26.646 (Lote nº 163, da Quadra 03), nº 26.643, nº 13.019 (Lote nº 91 da Quadra 04, e Lotes nº 185, nº 186 e nº 187, da Quadra 15), nº 26.644, nº 26.645, nº 18.481, nº 27.488, nº 26.650 (Lotes nº 22, nº 23, nº 24, nº 25, nº 26, nº 27, nº 28, nº 29, nº 30 e nº 31, da Quadra 12), nº 26.651 (Lotes nº 6, nº 7, nº 8, nº 9, nº 10, nº 11, nº 12, nº 13, nº 14 e nº 15, da Quadra 13) e nº 16.266 (Lotes nº 13, nº 14, nº 15 e nº 16, da Quadra 14), todas registradas perante o 1º Tabelionato de Registro de Imóveis da Comarca de Castanhal, Estado do Pará, cujas descrições estão no Anexo I do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a Servic e a Emissora ("Imóveis Servic").

O Agente Fiduciário não recebeu a matrícula constando o registro do referido gravame, de forma que não pode atestar que a garantia se encontra devidamente constituída. Nesse sentido, sugerimos a leitura do tópico "Observações Adicionais".

- **Alienação Fiduciária de Imóveis Áreas Adicionais**

Alienação fiduciária, pelos Srs. Ricardo Lima Gripp e Eduardo Lima Gripp, do imóvel de sua propriedade, objeto da matrícula nº 21.186, registrada perante o 1º Tabelionato de Registro de Imóveis da Comarca de Castanhal, Estado do Pará, cuja descrição está no Anexo I do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre os Srs. Ricardo Lima Gripp e Eduardo Lima Gripp e a Emissora, com a anuência da Sra. Carine Adriane Sefrin Gripp ("Imóvel Áreas Adicionais").

O Agente Fiduciário não recebeu a matrícula constando o registro do referido gravame, de forma que não pode atestar que a garantia se encontra devidamente constituída. Nesse sentido, sugerimos a leitura do tópico "Observações Adicionais".

LASTRO

DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SERVIC

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI		LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 17/05/2021.			
SÉRIE	BS01	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.					
CNPJ/ME: 35.082.277/0001-95					
ENDEREÇO: Rua Fidencio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia,					
CEP	04.551-010	CIDADE	São Paulo	UF	SP
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.					
CNPJ/ME: 15.227.994/0004-01					
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano nº 466, bloco B, conj. 1.401, Itaim Bibi					
CEP	04534-002	CIDADE	São Paulo	UF	SP
3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: SERVIC CONSTRUTORA LTDA					
CNPJ/ME: 83.904.854/0001-20					
ENDEREÇO: Travessa Floriano Peixoto, nº 1.719/C, Centro					
CEP	68.743-030	CIDADE	Castanhal	UF	PA
4. TÍTULO					
Cédula de Crédito Bancário nº 1150011-7", firmada em 17 de maio de 2021, no valor de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais) ("CCB Servic").					
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais)					
6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS					
Empreendimento	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Endereço Completo com CEP		

Loteamento Jardim das Flores I	20.225	1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis da Comarca de Castanhal/PA	Travessa Helder Bandeira, Bairro Bom Jesus - Castanhal-Pará.
Loteamento Jardim das Flores II	20.742	1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis da Comarca de Castanhal/PA	Avenida 4 de Julho, Bairro Jaderlândia - Castanhal - Pará.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo Total	5.603 (cinco mil, seiscentos e três) dias corridos contados da Data de Emissão.
Valor de Principal	R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais)
Remuneração	Variação do Índice de Preços ao Consumidor - Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, acrescida dos juros remuneratórios equivalentes a 10,0000% (dez inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.
Data de Vencimento Final	18 de setembro de 2036.
Amortização Extraordinária Facultativa	Admitida a realização de amortização extraordinária facultativa parcial do Valor de Principal, nos termos da CCB Servic.
Encargos Moratórios	Multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante assim devido.
Periodicidade de Pagamento	Mensal
Local de Pagamento	Na forma descrita na CCB Servic.
Garantias Reais Imobiliárias	Não há.

DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PRECAL

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI		LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 17/05/2021.			
SÉRIE	BS02	NÚMERO	02	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.					
CNPJ/ME: 35.082.277/0001-95					
ENDEREÇO: Rua Fidencio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia,					
CEP	04.551-010	CIDADE	São Paulo	UF	SP
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.					
CNPJ/ME: 15.227.994/0004-01					
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano nº 466, bloco B, conj. 1.401, Itaim Bibi					
CEP	04534-002	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: PRECAL CONSTRUTORA EIRELI					
CNPJ/ME: 04.717.641/0001-12					
ENDEREÇO: Travessa Floriano Peixoto, nº 1.719/C, Sala C, Centro					
CEP	68.743-030	CIDADE	Castanhal	UF	PA
4. TÍTULO					
Cédula de Crédito Bancário nº 1150012-5”, firmada em 17 de maio de 2021, no valor de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) (“CCB Precal”).					
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais)					
6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS					
Empreendimento	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Endereço Completo com CEP		
Loteamento Jardim das Flores I	20.225	1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis da Comarca de Castanhal/PA	Travessa Helder Bandeira, Bairro Bom Jesus - Castanhal-Pará.		
Loteamento Jardim das Flores II	20.742	1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis da Comarca de Castanhal/PA	Avenida 4 de Julho, Bairro Jaderlândia - Castanhal - Pará.		
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO					
Prazo Total		5.603 (cinco mil, seiscentos e três) dias corridos, contados da Data de Emissão.			
Valor de Principal		R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais)			
Remuneração		Variação do Índice de Preços ao Consumidor – Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, acrescida dos juros remuneratórios equivalentes a 10,0000% (dez inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.			
Data de Vencimento Final		18 de setembro de 2036.			
Amortização Extraordinária Facultativa		Admitida a realização de amortização extraordinária facultativa parcial do Valor de Principal, nos termos da CCB Precal.			
Encargos Moratórios		Multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante assim devido.			
Periodicidade de Pagamento		Mensal			
Local de Pagamento		Na forma descritana CCB Precal.			
Garantias Reais Imobiliárias		Não há.			

AMORTIZAÇÃO

A Amortização ocorrerá na Data de Vencimento Final, de acordo com a Tabela Vigente do Anexo II ao Termo de Securitização.

REMUNERAÇÃO

O pagamento da Remuneração é mensal, de acordo com a Tabela Vigente do Anexo II ao Termo de Securitização, sendo certo que a Remuneração iniciará no mês subsequente à Data de Emissão.

RESGATE ANTECIPADO

O Resgate Antecipado ou a Amortização Extraordinária serão feitos por meio do pagamento (a) do Valor Nominal Unitário dos CRI atualizado à época, na hipótese de Resgate Antecipado, ou (b) do efetivo valor a ser amortizado pela Securitizadora, no caso da Amortização Extraordinária, em ambos os casos acrescidos da Remuneração devida desde a primeira Data da Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data do Resgate Antecipado ou da Amortização Extraordinária.

Em qualquer dos casos acima, a Amortização Extraordinária e/ou o Resgate Antecipado dos CRI será realizado sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI integralizados, observada a Ordem de Pagamento, proporcionalmente ao seu Valor Nominal Unitário atualizado na data do evento, devendo a Emissora comunicar o Agente Fiduciário, os Investidores e a B3 sobre a realização do evento no prazo de 03 (três) Dias Úteis de antecedência de seu pagamento.

Os CRI resgatados antecipadamente serão obrigatoriamente cancelados pela Securitizadora.

Informamos que, durante o exercício de 2022, não ocorreu Resgate Antecipado dos CRI.

PATRIMÔNIO SEPARADO

Nos termos previstos pela Lei nº 9.514/97 (conforme alterada pela Lei 14.430/2022), foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, sobre as Garantias a eles vinculadas, e sobre a Conta Centralizadora e quaisquer valores lá depositados, os quais deverão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas.

Os Créditos do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário instituído, são destacados do patrimônio da Securitizadora e passaram a constituir patrimônio distinto, que não se confunde com o da Securitizadora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados.

Demais informações sobre o Patrimônio Separado dos CRI podem ser obtidas nas cláusulas 9.2 e seguintes do Termo de Securitização.

FIANÇA

A Fiança é prestada por **Carlos João Gripp, inscrito no CPF/ME sob o nº 067.774.492-72** (com anuência da cônjuge Fátima Oliveira Lima, inscrita no CPF/ME sob o nº 318.022.222-00), **Ricardo Lima Gripp CPF/ME sob o nº 957.558.452-04** e **Eduardo Lima Gripp CPF/ME sob o nº 780.215.292-53** (com anuência da cônjuge Carine Adriane Seffrin Gripp inscrita no CPF/ME sob o nº 864.580.002-00), formalizada nos termos do Contrato de Cessão, datado de 17 de maio de 2021.

Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: (i) registro do referido contrato no (i) Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Castanhal/PA; (ii) Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Porto Alegre/RS; e (iii) Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo/SP.

FUNDO DE DESPESA

Não há.

FUNDO DE RESERVA

Fundo de Reserva constituído na Conta Centralizadora, composto mediante retenção de recursos decorrentes do Financiamento e recomposto conforme a Ordem de Pagamentos, para cobrir eventuais inadimplências das Emitentes decorrentes das obrigações assumidas nos termos dos Documentos da Operação. Até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, deverá manter o valor mínimo de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais).

FUNDO DE OBRAS

Fundo de Obras constituído para para a conclusão das obras dos Loteamentos, no valor inicial de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), sendo certo que as Emitentes poderão retirar, na primeira emissão do Relatório de Medição, o montante de até R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo que R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) serão disponibilizados na data em que forem formalizadas as Condições Precedentes, e os R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) remanescentes serão liberados mediante apresentação dos respectivos contratos de aquisição de materiais, a serem apresentados pelas Emitentes.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Empreendimento	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Endereço Completo com CEP
Loteamento Jardim das Flores I	20.225	1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis da Comarca de Castanhal/PA	Travessa Helder Bandeira, Bairro Bom Jesus - Castanhal-Pará.
Loteamento Jardim das Flores II	20.742	1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis da Comarca de Castanhal/PA	Avenida 4 de Julho, Bairro Jaderlândia - Castanhal - Pará.

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

DocuSign Envelope ID: 30DAE2AF-547E-4A2F-8D60-3A341715A7D0



DECLARAÇÃO

São Paulo, 06 de março de 2023.

À

Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Agente Fiduciário")

Rua Joaquim Floriano, nº 466, sala 1401, Itaim Bibi

São Paulo/SP – CEP 04.534-002

A/C

Matheus Gomes Faria / Pedro Paulo Oliveira

spestruturação@simplificpavarini.com.br

C/C

Felipe Resende

felipe@simplificpavarini.com.br

Exclusivamente via e-mail

Ref.: Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

A **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, companhia securitizadora com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 14º andar, cj. 141, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.082.277/0001-95, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), na qualidade de Emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série, da 1ª Emissão ("CRI"), emitidos via "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série, da 1ª Emissão, da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A." ("Termo de Securitização" e "Operação", respectivamente), vem, conforme requerimento do Agente Fiduciário, declarar o quanto se segue:

- (a) que permanecem integralmente válidas e exigíveis as disposições contidas no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- (b) inexistem, conforme informações repassadas pela Devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, quaisquer Hipóteses de Vencimento Antecipado;
- (c) inexistente o descumprimento de obrigações da Emissora perante a Devedora ou os Titulares do CRI; e
- (d) não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emissora.

DocuSign Envelope ID: 30DAE2AF-547E-4A2F-8D60-3A341715A7D0



Os termos iniciados por letras maiúsculas e aqui não definidos terão o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização. Na hipótese de conflito, deverão ser utilizados os termos definidos nesta declaração.

Sendo o que nos cumpria informar, a Emissora se coloca à integral disposição de V.Sas., para o esclarecimento de eventuais dúvidas atinentes ao teor desta Declaração.

Atenciosamente,

BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.
Securitizadora

DocuSigned by:
MATHEUS DE CARVALHO PADUA
E22C7A3E24B4EE

Nome: Matheus de Carvalho Pádua
Cargo: Diretor

RELATÓRIO DA EMISSORA

O relatório da emissora na íntegra pode ser acessado e impresso através do link: [Visualizar](#)

COVENANTS

Esta emissão não possui covenants para o ano de 2022.

PAGAMENTOS PROGRAMADOS E EFETUADOS

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
21/06/2021	21/06/2021	Juros		Liquidado	R\$ 0,37834175	
20/07/2021	20/07/2021	Juros		Liquidado	R\$ 8,04151566	
20/08/2021	20/08/2021	Juros		Liquidado	R\$ 8,85740859	
20/09/2021	20/09/2021	Juros		Liquidado	R\$ 7,77161604	
20/10/2021	20/10/2021	Juros		Liquidado	R\$ 8,23274733	
20/10/2021	20/10/2021	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 3,76007312	
22/11/2021	22/11/2021	Juros		Liquidado	R\$ 8,29791292	
22/11/2021	22/11/2021	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 1,63590125	
20/12/2021	20/12/2021	Juros		Liquidado	R\$ 7,98746461	
20/12/2021	20/12/2021	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 2,70989375	
20/01/2022	20/01/2022	Juros		Liquidado	R\$ 9,25422178	
20/01/2022	20/01/2022	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 9,30017500	
21/02/2022	21/02/2022	Juros		Liquidado	R\$ 8,83651573	
21/02/2022	21/02/2022	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 0,12926125	
21/03/2022	21/03/2022	Juros		Liquidado	R\$ 7,26252908	
20/04/2022	20/04/2022	Juros		Liquidado	R\$ 8,56339517	
20/04/2022	20/04/2022	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 0,30959312	
20/05/2022	20/05/2022	Juros		Liquidado	R\$ 8,69961771	
20/05/2022	20/05/2022	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 0,47198562	
20/06/2022	20/06/2022	Juros		Liquidado	R\$ 8,36797023	
20/06/2022	20/06/2022	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 0,19235874	
20/07/2022	20/07/2022	Juros		Liquidado	R\$ 9,24991751	
20/07/2022	20/07/2022	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 1,87500000	
22/08/2022	22/08/2022	Juros		Liquidado	R\$ 9,72051845	
20/09/2022	20/09/2022	Juros		Liquidado	R\$ 8,44782447	
20/09/2022	20/09/2022	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 2,08872124	
20/10/2022	20/10/2022	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 3,45816562	
20/10/2022	20/10/2022	Juros		Liquidado	R\$ 8,85523872	
21/11/2022	21/11/2022	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 1,35807562	
21/11/2022	21/11/2022	Juros		Liquidado	R\$ 8,40570706	
20/12/2022	20/12/2022	Juros		Liquidado	R\$ 8,86885953	
20/12/2022	20/12/2022	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 0,05231000	
20/01/2023	20/01/2023	Juros		Liquidado	R\$ 7,69910171	Download
20/02/2023	20/02/2023	Juros		Liquidado	R\$ 6,07394312	Download
20/03/2023	20/03/2023	Juros		Liquidado	R\$ 6,48801125	
20/04/2023	20/04/2023	Juros		Agendado	-	
22/05/2023	22/05/2023	Juros		Agendado	-	
20/06/2023	20/06/2023	Juros		Agendado	-	
20/07/2023	20/07/2023	Juros		Agendado	-	
21/08/2023	21/08/2023	Juros		Agendado	-	
20/09/2023	20/09/2023	Juros		Agendado	-	
20/10/2023	20/10/2023	Juros		Agendado	-	
20/11/2023	20/11/2023	Juros		Agendado	-	
20/12/2023	20/12/2023	Juros		Agendado	-	
22/01/2024	22/01/2024	Juros		Agendado	-	
20/02/2024	20/02/2024	Juros		Agendado	-	

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
20/03/2024	20/03/2024	Juros		Agendado	-	
22/04/2024	22/04/2024	Juros		Agendado	-	
20/05/2024	20/05/2024	Juros		Agendado	-	
20/06/2024	20/06/2024	Juros		Agendado	-	
22/07/2024	22/07/2024	Juros		Agendado	-	
20/08/2024	20/08/2024	Juros		Agendado	-	
20/09/2024	20/09/2024	Juros		Agendado	-	
21/10/2024	21/10/2024	Juros		Agendado	-	
20/11/2024	20/11/2024	Juros		Agendado	-	
20/12/2024	20/12/2024	Juros		Agendado	-	
20/01/2025	20/01/2025	Juros		Agendado	-	
20/02/2025	20/02/2025	Juros		Agendado	-	
20/03/2025	20/03/2025	Juros		Agendado	-	
21/04/2025	22/04/2025	Juros		Agendado	-	
20/05/2025	20/05/2025	Juros		Agendado	-	
20/06/2025	20/06/2025	Juros		Agendado	-	
21/07/2025	21/07/2025	Juros		Agendado	-	
20/08/2025	20/08/2025	Juros		Agendado	-	
22/09/2025	22/09/2025	Juros		Agendado	-	
20/10/2025	20/10/2025	Juros		Agendado	-	
20/11/2025	20/11/2025	Juros		Agendado	-	
22/12/2025	22/12/2025	Juros		Agendado	-	
20/01/2026	20/01/2026	Juros		Agendado	-	
20/02/2026	20/02/2026	Juros		Agendado	-	
20/03/2026	20/03/2026	Juros		Agendado	-	
20/04/2026	20/04/2026	Juros		Agendado	-	
20/05/2026	20/05/2026	Juros		Agendado	-	
22/06/2026	22/06/2026	Juros		Agendado	-	
20/07/2026	20/07/2026	Juros		Agendado	-	
20/08/2026	20/08/2026	Juros		Agendado	-	
21/09/2026	21/09/2026	Juros		Agendado	-	
20/10/2026	20/10/2026	Juros		Agendado	-	
20/11/2026	20/11/2026	Juros		Agendado	-	
21/12/2026	21/12/2026	Juros		Agendado	-	
20/01/2027	20/01/2027	Juros		Agendado	-	
22/02/2027	22/02/2027	Juros		Agendado	-	
22/03/2027	22/03/2027	Juros		Agendado	-	
20/04/2027	20/04/2027	Juros		Agendado	-	
20/05/2027	20/05/2027	Juros		Agendado	-	
21/06/2027	21/06/2027	Juros		Agendado	-	
20/07/2027	20/07/2027	Juros		Agendado	-	
20/08/2027	20/08/2027	Juros		Agendado	-	
20/09/2027	20/09/2027	Juros		Agendado	-	
20/10/2027	20/10/2027	Juros		Agendado	-	
22/11/2027	22/11/2027	Juros		Agendado	-	
20/12/2027	20/12/2027	Juros		Agendado	-	
20/01/2028	20/01/2028	Juros		Agendado	-	
21/02/2028	21/02/2028	Juros		Agendado	-	
20/03/2028	20/03/2028	Juros		Agendado	-	
20/04/2028	20/04/2028	Juros		Agendado	-	
22/05/2028	22/05/2028	Juros		Agendado	-	
20/06/2028	20/06/2028	Juros		Agendado	-	

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
20/07/2028	20/07/2028	Juros		Agendado	-	
21/08/2028	21/08/2028	Juros		Agendado	-	
20/09/2028	20/09/2028	Juros		Agendado	-	
20/10/2028	20/10/2028	Juros		Agendado	-	
20/11/2028	20/11/2028	Juros		Agendado	-	
20/12/2028	20/12/2028	Juros		Agendado	-	
22/01/2029	22/01/2029	Juros		Agendado	-	
20/02/2029	20/02/2029	Juros		Agendado	-	
20/03/2029	20/03/2029	Juros		Agendado	-	
20/04/2029	20/04/2029	Juros		Agendado	-	
21/05/2029	21/05/2029	Juros		Agendado	-	
20/06/2029	20/06/2029	Juros		Agendado	-	
20/07/2029	20/07/2029	Juros		Agendado	-	
20/08/2029	20/08/2029	Juros		Agendado	-	
20/09/2029	20/09/2029	Juros		Agendado	-	
22/10/2029	22/10/2029	Juros		Agendado	-	
20/11/2029	20/11/2029	Juros		Agendado	-	
20/12/2029	20/12/2029	Juros		Agendado	-	
21/01/2030	21/01/2030	Juros		Agendado	-	
20/02/2030	20/02/2030	Juros		Agendado	-	
20/03/2030	20/03/2030	Juros		Agendado	-	
22/04/2030	22/04/2030	Juros		Agendado	-	
20/05/2030	20/05/2030	Juros		Agendado	-	
20/06/2030	21/06/2030	Juros		Agendado	-	
22/07/2030	22/07/2030	Juros		Agendado	-	
20/08/2030	20/08/2030	Juros		Agendado	-	
20/09/2030	20/09/2030	Juros		Agendado	-	
21/10/2030	21/10/2030	Juros		Agendado	-	
20/11/2030	20/11/2030	Juros		Agendado	-	
20/12/2030	20/12/2030	Juros		Agendado	-	
20/01/2031	20/01/2031	Juros		Agendado	-	
20/02/2031	20/02/2031	Juros		Agendado	-	
20/03/2031	20/03/2031	Juros		Agendado	-	
21/04/2031	22/04/2031	Juros		Agendado	-	
20/05/2031	20/05/2031	Juros		Agendado	-	
20/06/2031	20/06/2031	Juros		Agendado	-	
21/07/2031	21/07/2031	Juros		Agendado	-	
20/08/2031	20/08/2031	Juros		Agendado	-	
22/09/2031	22/09/2031	Juros		Agendado	-	
20/10/2031	20/10/2031	Juros		Agendado	-	
20/11/2031	20/11/2031	Juros		Agendado	-	
22/12/2031	22/12/2031	Juros		Agendado	-	
20/01/2032	20/01/2032	Juros		Agendado	-	
20/02/2032	20/02/2032	Juros		Agendado	-	
22/03/2032	22/03/2032	Juros		Agendado	-	
20/04/2032	20/04/2032	Juros		Agendado	-	
20/05/2032	20/05/2032	Juros		Agendado	-	
21/06/2032	21/06/2032	Juros		Agendado	-	
20/07/2032	20/07/2032	Juros		Agendado	-	
20/08/2032	20/08/2032	Juros		Agendado	-	
20/09/2032	20/09/2032	Juros		Agendado	-	
20/10/2032	20/10/2032	Juros		Agendado	-	

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
22/11/2032	22/11/2032	Juros		Agendado	-	
20/12/2032	20/12/2032	Juros		Agendado	-	
20/01/2033	20/01/2033	Juros		Agendado	-	
21/02/2033	21/02/2033	Juros		Agendado	-	
21/03/2033	21/03/2033	Juros		Agendado	-	
20/04/2033	20/04/2033	Juros		Agendado	-	
20/05/2033	20/05/2033	Juros		Agendado	-	
20/06/2033	20/06/2033	Juros		Agendado	-	
20/07/2033	20/07/2033	Juros		Agendado	-	
22/08/2033	22/08/2033	Juros		Agendado	-	
20/09/2033	20/09/2033	Juros		Agendado	-	
20/10/2033	20/10/2033	Juros		Agendado	-	
21/11/2033	21/11/2033	Juros		Agendado	-	
20/12/2033	20/12/2033	Juros		Agendado	-	
20/01/2034	20/01/2034	Juros		Agendado	-	
20/02/2034	20/02/2034	Juros		Agendado	-	
20/03/2034	20/03/2034	Juros		Agendado	-	
20/04/2034	20/04/2034	Juros		Agendado	-	
22/05/2034	22/05/2034	Juros		Agendado	-	
20/06/2034	20/06/2034	Juros		Agendado	-	
20/07/2034	20/07/2034	Juros		Agendado	-	
21/08/2034	21/08/2034	Juros		Agendado	-	
20/09/2034	20/09/2034	Juros		Agendado	-	
20/10/2034	20/10/2034	Juros		Agendado	-	
20/11/2034	20/11/2034	Juros		Agendado	-	
20/12/2034	20/12/2034	Juros		Agendado	-	
22/01/2035	22/01/2035	Juros		Agendado	-	
20/02/2035	20/02/2035	Juros		Agendado	-	
20/03/2035	20/03/2035	Juros		Agendado	-	
20/04/2035	20/04/2035	Juros		Agendado	-	
21/05/2035	21/05/2035	Juros		Agendado	-	
20/06/2035	20/06/2035	Juros		Agendado	-	
20/07/2035	20/07/2035	Juros		Agendado	-	
20/08/2035	20/08/2035	Juros		Agendado	-	
20/09/2035	20/09/2035	Juros		Agendado	-	
22/10/2035	22/10/2035	Juros		Agendado	-	
20/11/2035	20/11/2035	Juros		Agendado	-	
20/12/2035	20/12/2035	Juros		Agendado	-	
21/01/2036	21/01/2036	Juros		Agendado	-	
20/02/2036	20/02/2036	Juros		Agendado	-	
20/03/2036	20/03/2036	Juros		Agendado	-	
21/04/2036	21/04/2036	Juros		Agendado	-	
20/05/2036	20/05/2036	Juros		Agendado	-	
20/06/2036	20/06/2036	Juros		Agendado	-	
21/07/2036	21/07/2036	Juros		Agendado	-	
20/08/2036	20/08/2036	Juros		Agendado	-	
22/09/2036	22/09/2036	Juros		Agendado	-	
22/09/2036	22/09/2036	Amortização Constante	1	Agendado	-	

RATING
Esta emissão não possui classificação de risco.

ASSEMBLEIAS DE INVESTIDORES

Não ocorreram assembleias de investidores no ano de 2022.

ADITAMENTOS

Até o momento não ocorreram aditamentos aos instrumentos legais da Emissão.

PREÇOS UNITÁRIOS AO PAR - PU'S

Os valores disponíveis nos links abaixo refletem nossa interpretação da documentação da emissão, não implicando em aceitação de compromisso legal ou financeiro. Os PU's disponíveis nos links abaixo foram calculados ao par, isto é, na curva de atualização e remuneração estabelecida nos documentos da operação. Outros agentes do mercado financeiro poderão apresentar valores diferentes, dependendo da metodologia de cálculo aplicada. Em caso de dúvida de como os aqui apresentados foram apurados, solicitamos entrar em contato para maiores esclarecimentos com o spvalores@simplificpavarini.com.br.

Planilha
Planilha da 1ª Série

Baixar
[Baixar](#)

EVENTOS SOCIETÁRIOS E ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

AGO Realizada em 26/04/2022 | [Visualizar](#)

FATOS RELEVANTES

Não ocorreram Fatos Relevantes no ano de 2022.

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2022)

O Relatório da Administração, na íntegra, pode ser acessado e impresso através do link: [Visualizar](#)

NOTAS EXPLICATIVAS

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2022)

As Notas Explicativas, na íntegra, podem ser acessadas e impressas através do link: [Visualizar](#)

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CONTROLADORA

BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A - CONTROLADORA		
Balanco Patrimonial		
RUBRICAS SELECIONADAS	12-31-22	12-31-21
Ativo Circulante	515,705	760,581
Ativo Não Circulante	664,700	480,073
Ativo Realizável A Longo Prazo	540,292	372,000
Passivo Circulante	663,838	195,917
Empréstimos, Financiamentos	0	0
Debêntures	0	0
Passivo Não Circulante	365,637	544,737
Empréstimos, Financiamentos	0	0
Debêntures	0	0
Patrimônio Líquido	150,930	500,000
Demonstração do Resultado do Exercício		
RUBRICAS SELECIONADAS	12-31-22	12-31-21
Receita de Vendas Líquida	2,606,646	2,635,688
Lucro Bruto	2,606,646	2,635,688
Lucro antes dos Resultado Financeiro (Operacional)	128,694	1,162,562
Lucro antes dos Impostos	192,318	1,157,299
Lucro/prejuízo Do Exercício	138,930	887,107
Análise		
INDICADORES ECONÔMICO-FINANCEIROS	12-31-22	12-31-21
Liquidez Geral	1.03	1.53
Liquidez Corrente	0.78	3.88
Endividamento Total (Part. Cap. Terceiros)	6.82	1.48
Endividamento Oneroso	0.00	0.00
Margem Bruta	1.00	1.00
Margem Operacional	0.05	0.44
Margem Líquida	0.05	0.34
Retorno Sobre o PL (ROE)	1157.75%	-229.16%

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2022)

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE - SEM RESSALVA

Aos Administradores e Acionistas da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. São Paulo - SP Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. (Companhia ou Securitizadora), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022, e suas respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e do valor adicionado para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Base para opinião Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação a Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase Transações com partes relacionadas Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 11 que descreve que em 31 de dezembro de 2022 a Companhia mantém valores a receber de partes relacionadas no montante de R\$ 540.292, cujos valores não possuem prazos para recebimento e tampouco estão suportados por contratos de mútuo, sendo que sua realização dependerá da capacidade de geração de resultados das empresas envolvidas nestas operações. Nossa opinião não está ressalvada em relação a este assunto. Principais Assuntos de Auditoria (PAA) Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Transações com partes relacionadas No contexto de suas operações normais, a Companhia possui transações com partes relacionadas. Devido a representatividade dos montantes envolvidos, este assunto foi considerado como principal assunto de auditoria. Como nossa auditoria conduziu esse assunto Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam na:

- Testes substantivos com o propósito de validar os valores envolvidos mediante transação financeira (extrato bancário);
- Análise do contrato social e certificação do devido registro na junta comercial;
- Verificação quanto a exatidão dos registros contábeis e das informações fornecidas pela Administração;
- Análise do comportamento dos saldos envolvidos em período subsequente;
- Confirmação de saldos e transações envolvidas junto as partes relacionadas;
- Avaliação quanto a adequação das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis as metodologias utilizadas para o registro de transações com partes relacionadas. Certificados de recebíveis imobiliários No contexto de suas operações normais, a Companhia estrutura operações de securitização vinculando recebíveis imobiliários (Recebíveis imobiliários) aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). Como resultado destas operações, seus registros contábeis contemplam os referidos recebíveis imobiliários e os CRIs correspondentes, que são veiculados com regime fiduciário e sem coobrigação. Não obstante, a Companhia também efetua o gerenciamento do recebimento destes ativos, bem como, o pagamento dos CRIs em observância às suas obrigações junto ao agente fiduciário. Neste sentido, considerando a atividade-fim da Companhia e os reflexos contábeis provenientes destas movimentações financeiras, entendemos que é um tema de risco significativo em nossa abordagem de auditoria. Como nossa auditoria conduziu esse assunto Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam na:

- Leitura dos termos de securitização, analisando se as

condições determinadas nos termos foram refletidas nas demonstrações financeiras; • Verificação da custódia dos certificados de recebíveis imobiliários emitidos; • Recálculo das precificações e confronto com os montantes registrados na contabilidade; e • Avaliação quanto e adequação das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras. Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis os procedimentos e as metodologias utilizadas para o registro, controle, valorização e divulgação dos certificados de recebíveis imobiliários no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Outros assuntos Demonstração do valor adicionado Revisamos também as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., cuja apresentação é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório do auditor A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito. Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras. Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras. Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantivemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso: • Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais; • Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia; • Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração; • Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se

as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional; • Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos. São Paulo, 29 de março de 2023. Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S. CRC 2SP-031.269/O-1 Fábio Rodrigo Muralo Leonardo Boiani Antoniazzi Contador CRC 1SP-212.827/O-0 Contador CRC 1SP-255.559/O-5

OBSERVAÇÕES ADICIONAIS

Até o presente momento, por divergências com antigo credor e dificuldades na liberação o ônus preexistente, os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis não foram registrados nos competentes Cartórios de Registros de Imóveis, logo, as matrículas dos respectivos Imóveis ainda não contam com a devida anotação do ônus. Sendo assim, as garantias de Alienação Fiduciária de Imóveis não se encontram constituídas em nome da Securitizadora e benefício do Patrimônio Separado.

A ausência de registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, e consequente não constituição das garantias, configurou descumprimento das Condições Precedentes estabelecidas no âmbito da Emissão no prazo avençado que, por sua vez é Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 7.4, inciso "qq" do Termo de Securitização.

Ressaltamos que, em 29 de outubro de 2021, foi realizada Assembleia Geral de Investidores, na qual a matéria foi deliberada e a totalidade dos investidores aprovou a não declaração do vencimento antecipado dos CRI.

VENCIMENTO ANTECIPADO

Durante o exercício de 2022, com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário e nos termos dos Documentos da Operação, bem como aquelas informações que tenham chegado ao conhecimento do Agente Fiduciário sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado no âmbito da Emissão.

DECLARAÇÃO

A Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. declara que (i) se encontra plenamente apta a continuar exercendo a função de Agente Fiduciário da emissão a que se refere este relatório e que inexistente situação de conflito de interesses que impeça a continuidade do exercício da função; (ii) a emissora manteve atualizadas as informações periódicas junto ao agente fiduciário durante o período a que se refere este relatório e não tem conhecimento de eventual omissão ou inconsistência contida nas informações divulgadas pela companhia ou, ainda, de inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela companhia, dentro dos parâmetros estabelecidos na documentação da emissão; (iii) não foram entregues bens e valores à sua administração; (iv) não foram identificadas alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares dos valores mobiliários objeto deste relatório; e (v) para fins do disposto na Resolução Comissão de Valores Mobiliários nº 17/2021, na data de elaboração do presente relatório, a Simplific Pavarini, com base no organograma societário enviado pela emissora, identificou que presta/prestou serviços de agente fiduciário na(s) emissão(ões) descrita(s) abaixo:

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	10
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 24.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	24.000
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Cessão Fiduciária de Contas,Coobrigação,Fiança,Fundo de Despesas,Fundo de Reserva
Data de emissão:	21/09/2021
Data de vencimento:	21/05/2029
Taxa de Juros:	IPCA + 5,50% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	12
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 1.908.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	1.908
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL

Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito, Fiança, Fundo de Despesas, Fundo de Obra, Fundo de Reserva
Data de emissão:	06/10/2021
Data de vencimento:	20/10/2025
Taxa de Juros:	IPCA + 13,50%
Vencimento Antecipado:	Quanto à ocorrência de eventos de vencimento antecipado, fazemos referência ao tópico "Observações Adicionais".
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	13
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 3.498.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	3.498
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito, Fiança, Fundo de Despesas, Fundo de Obra, Fundo de Reserva
Data de emissão:	06/10/2021
Data de vencimento:	20/10/2025
Taxa de Juros:	IPCA + 11,00% a.a.
Vencimento Antecipado:	Quanto à ocorrência de eventos de vencimento antecipado, fazemos referência ao tópico "Observações Adicionais".
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	14
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 2.332.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	2.332
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito, Fiança, Fundo de Despesas, Fundo de Obra, Fundo de Reserva
Data de emissão:	06/10/2021
Data de vencimento:	20/10/2025
Taxa de Juros:	IPCA + 13,50%
Vencimento Antecipado:	Quanto à ocorrência de eventos de vencimento antecipado, fazemos referência ao tópico "Observações Adicionais".
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
------------------------	-------------------

Denominação da companhia ofertante::	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	15
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 4.668.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	4.668
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito, Fiança, Fundo de Despesas, Fundo de Obra, Fundo de Reserva
Data de emissão:	06/10/2021
Data de vencimento:	20/10/2025
Taxa de Juros:	IPCA + 11,00% a.a.
Vencimento Antecipado:	Quanto à ocorrência de eventos de vencimento antecipado, fazemos referência ao tópico "Observações Adicionais".
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	16
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 3.112.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	3.112
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito, Fiança, Fundo de Despesas, Fundo de Obra, Fundo de Reserva
Data de emissão:	06/10/2021
Data de vencimento:	20/10/2025
Taxa de Juros:	IPCA + 13,50% a.a.
Vencimento Antecipado:	Quanto à ocorrência de eventos de vencimento antecipado, fazemos referência ao tópico "Observações Adicionais".
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	17
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 5.190.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	5.190
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL

Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito, Fiança, Fundo de Despesas, Fundo de Obra, Fundo de Reserva
Data de emissão:	06/10/2021
Data de vencimento:	20/10/2025
Taxa de Juros:	IPCA + 11,00% a.a.
Vencimento Antecipado:	Quanto à ocorrência de eventos de vencimento antecipado, fazemos referência ao tópico "Observações Adicionais".
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	18
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 3.460.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	3.460
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito, Fundo de Despesas, Fundo de Obra, Fundo de Reserva
Data de emissão:	06/10/2021
Data de vencimento:	20/10/2025
Taxa de Juros:	IPCA + 13,50% a.a.
Vencimento Antecipado:	Quanto à ocorrência de eventos de vencimento antecipado, fazemos referência ao tópico "Observações Adicionais".
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	19
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 78.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	78.000
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Ações, Fundo de Reserva
Data de emissão:	13/10/2021
Data de vencimento:	20/10/2032
Taxa de Juros:	IPCA + 11,00% a.a.

Vencimento Antecipado:	Durante o exercício de 2022, ocorreu o descumprimento de obrigação pecuniária pela Devedora, a título de Amortização Ordinária das Debêntures, no mês de novembro de 2022. Tal descumprimento caracteriza evento de vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI. Nesse sentido, informamos que foi convocada Assembleia Geral para deliberar sobre a aprovação, ou não, da concessão de <i>waiver</i> à Devedora, no sentido de a Securitizadora abster-se de decretar o vencimento antecipado das Debêntures em razão do referido inadimplemento. A Assembleia ocorrerá em [=] de [=] de 2023. //// Nesse sentido, informamos que, em [=] de [=] de 2023 foi realizada Assembleia Geral, na qual concedido <i>waiver</i> à Devedora, no sentido de a Securitizadora abster-se de decretar o vencimento antecipado das Debêntures em razão do referido inadimplemento.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	2
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 60.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	10.500
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito, Fiança, Fundo de Reserva
Data de emissão:	18/06/2021
Data de vencimento:	20/07/2028
Taxa de Juros:	IPCA + 8,50% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	20
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 52.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	52.000
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL

Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Ações,Fundo de Reserva
Data de emissão:	13/10/2021
Data de vencimento:	20/10/2032
Taxa de Juros:	IPCA + 15,20% a.a.
Vencimento Antecipado:	Durante o exercício de 2022, ocorreu o descumprimento de obrigação pecuniária pela Devedora, a título de Amortização Ordinária das Debêntures, no mês de novembro de 2022. Tal descumprimento caracteriza evento de vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI. Nesse sentido, informamos que foi convocada Assembleia Geral para deliberar sobre a aprovação, ou não, da concessão de <i>waiver</i> à Devedora, no sentido de a Securitizadora abster-se de decretar o vencimento antecipado das Debêntures em razão do referido inadimplemento. A Assembleia ocorrerá em [=] de [=] de 2023. //// Nesse sentido, informamos que, em [=] de [=] de 2023 foi realizada Assembleia Geral, na qual concedido <i>waiver</i> à Devedora, no sentido de a Securitizadora abster-se de decretar o vencimento antecipado das Debêntures em razão do referido inadimplemento.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	3
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 60.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	4.500
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Ações,Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito,Fiança,Fundo de Reserva
Data de emissão:	18/06/2021
Data de vencimento:	20/07/2028
Taxa de Juros:	IPCA + 13,50% a.a
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	4
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE

Valor da emissão:	R\$ 60.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	10.500
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito, Fiança, Fundo de Reserva
Data de emissão:	18/06/2021
Data de vencimento:	20/07/2028
Taxa de Juros:	IPCA + 8,50% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	5
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 60.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	4.500
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito, Fiança, Fundo de Reserva
Data de emissão:	18/06/2021
Data de vencimento:	20/07/2028
Taxa de Juros:	IPCA + 13,50% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	6
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 60.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	10.500
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL

Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito, Fiança, Fundo de Reserva
Data de emissão:	18/06/2021
Data de vencimento:	20/07/2028
Taxa de Juros:	IPCA + 8,50% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	7
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 60.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	4.500
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito, Fiança, Fundo de Reserva
Data de emissão:	18/06/2021
Data de vencimento:	20/07/2028
Taxa de Juros:	IPCA + 13,50% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	8
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 60.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	10.500
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito, Fiança, Fundo de Reserva

Data de emissão:	18/06/2021
Data de vencimento:	20/07/2028
Taxa de Juros:	IPCA + 8,50% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	9
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 60.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	4.500
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito, Fiança, Fundo de Reserva
Data de emissão:	18/06/2021
Data de vencimento:	20/07/2028
Taxa de Juros:	IPCA + 13,50% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

As informações contidas no presente relatório estão baseadas exclusivamente na documentação recebida pelo Agente Fiduciário nos termos dos Instrumentos da operação, incluindo documentação fornecida pela Emissora.

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.

Rio de Janeiro, Abril de 2023

Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Agente Fiduciário