

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A **Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. (Companhia ou Securitizadora)**, constituída em 26 de agosto de 2019, tem como objeto social:

a) Aquisição e securitização de créditos hipotecários e de créditos oriundos de operações e financiamentos imobiliários em geral; b) A prestação de serviços referentes a operações no mercado secundário de hipotecas e de créditos oriundos de operações e financiamentos imobiliários em geral; c) Emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados e Recebíveis Imobiliários e de outros títulos de crédito e/ou valores mobiliários; d) Realização de operações de hedge em mercados derivativos, visando a cobertura de riscos na sua carteira de créditos hipotecários e imobiliários; e) 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.

2. Base para elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

2.1. Autorização

A autorização para emissão das demonstrações financeiras foi concedida pela Diretoria da Companhia em 29 de março de 2023.

2.2. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária, os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e as normas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Conforme previsto na Lei nº 9.514/97, as Companhias Securitizadoras de crédito imobiliário estão obrigadas a manter a contabilidade individualizada por projeto. Dessa forma, as demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022, incluem os saldos relativos à Base Securitizadora, bem como os saldos relativos ao projeto.

Base de mensuração - As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado.

Moeda funcional e moeda de apresentação - Estas demonstrações financeiras são apresentadas em Real (R\$), que é a moeda funcional da Securitizadora.

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras--Continuação

Uso de estimativas e julgamentos - As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as normas do CPC, as quais exigem que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados efetivos podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas, quando necessário, são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no próprio período em quaisquer períodos futuros afetados.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no pressuposto da continuidade dos negócios da Securitizadora.

2.3. Reclassificações

A Administração da Securitizadora, após a reavaliação de determinados temas e objetivando a melhor apresentação de suas demonstrações financeiras, com base nas orientações emanadas pelo “CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Financeiras”, procedeu às reclassificações, de forma retrospectiva, em seu balanço patrimonial para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

O quadro a seguir demonstra os efeitos das reclassificações nas demonstrações financeiras:

Ativo		Notas	31/12/2021 (Anterior)	Reclassificações	31/12/2021 (Reclassificado)
Circulante					
Partes relacionadas	(i)		242.943	(750)	242.193
Não circulante					
Partes relacionadas	(i)		372.000	750	372.750
Passivo					
		Notas	31/12/2021 (Anterior)	Reclassificações	31/12/2021 (Reclassificado)
Circulante					
Partes relacionadas	(i)		-	89.100	89.100
Não circulante					
Partes relacionadas	(i)		544.737	(89.100)	455.637

- i) Reclassificações ocorridas nas linhas de partes relacionadas, para adequada segregação e apresentação entre ativo e passivo circulante e não circulante.

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na elaboração destas demonstrações financeiras estão definidas a seguir. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente a todos os exercícios apresentados nessas demonstrações financeiras.

3.1. Apuração do resultado

O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil da competência. A Companhia reconhece a receita, quando aplicável, e somente quando:

- ii) O valor da receita pode ser mensurado com segurança; e
- iii) É provável que benefícios econômicos-futuros fluirão para a Companhia.

Quando critérios específicos tiverem sido atendidos para cada uma das atividades da Companhia. O valor da receita não é considerado como mensurável com segurança até que todas as contingências relacionadas com a venda tenham sido transferidas para o cliente. A Companhia baseia suas estimativas em resultados históricos, levando em consideração o tipo de cliente, o tipo de transação e as especificações de cada operação.

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem os saldos de caixa, depósitos bancários e aplicações financeiras cujo vencimento seja de até 90 dias da data da aplicação, registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço, que não supera o valor de mercado.

As aplicações financeiras são reconhecidas e mensuradas pelo valor justo e os resultados financeiros auferidos nessas operações são alocados diretamente ao resultado.

3.3. Ativo circulante

São apresentados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias auferidas.

3.4. Imobilizado

Registrado ao custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada e perdas por redução do valor recuperável, quando aplicável. A depreciação é calculada pelo método linear às taxas da Companhia.

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

3.5. Passivos

Reconhecidos no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou como resultado de eventos passados, sendo provável que recursos econômicos sejam requeridos para liquidá-los. Alguns passivos envolvem incertezas quanto ao prazo e valor, sendo estimados na medida em que são incorridos e registrados por meio de provisão. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

3.6. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros são inicialmente registrados ao seu valor justo, acrescido, no caso de ativo financeiro ou passivo financeiro que não seja pelo valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativo financeiro ou passivo financeiro. Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com a classificação dos instrumentos financeiros nas seguintes categorias:

- (i) Custo amortizado;
- (ii) Valor justo por meio do resultado; e
- (iii) Valor justo por meio do resultado abrangente.

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos e há intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. O direito legal não deve ser contingente em eventos futuros e deve ser aplicável no curso normal dos negócios e no caso de inadimplência, insolvência ou falência da Companhia ou da contraparte.

3.7. Imposto de renda e contribuição social

A provisão para imposto de renda, quando aplicável, é constituída com base no lucro tributável à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro anual tributável excedente a R\$ 240.000, e a provisão para Contribuição Social à alíquota de 9%, conforme legislação em vigor.

3.8. Demais ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os ativos estão demonstrados pelo valor líquido de realização e/ou formação. Os passivos são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos, variações monetárias e/ou cambiais incorridos até a data do balanço.

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

3.9. Avaliação do valor recuperável dos ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Se houver alguma evidência de “*impairment*” para os ativos financeiros disponíveis para venda, a perda cumulativa registrada no patrimônio líquido é transferida e reconhecida na demonstração do resultado.

3.10. Demonstração dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram elaboradas pelo método indireto partindo das informações contábeis, em conformidade com as instruções contidas no CPC 03 – Demonstrações dos Fluxos de Caixa.

3.11. Demonstração do valor adicionado

A Companhia elaborou as Demonstrações dos Valores Adicionados (DVA) nos termos do Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações financeiras, conforme as Normas Brasileiras de Contabilidade, aplicáveis às companhias registradas na CVM.

3.12. Resultado por ação

Calculado de acordo com o CPC 41, o resultado básico por ação é obtido dividindo-se o resultado do exercício atribuído aos acionistas da Companhia pela média ponderada da quantidade de ações.

3.13. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e devidamente aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e utilize premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. As demonstrações financeiras incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas para devedores duvidosos, estimativas do valor justo de determinados instrumentos financeiros, determinações de provisões para imposto de renda, passivos contingentes e outras similares. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados em razão de imprecisões inerentes ao processo da sua determinação.

A Companhia está sujeita no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, dentre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidas contra a Companhia

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

poderão ser adversamente afetados, independentemente do resultado.

3. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

4. Adoção de novos pronunciamentos, alterações e interpretações de pronunciamentos emitidos pelo IASB e CPC

A Companhia não adotou antecipadamente a IAS nova e revisada a seguir, já emitidas e ainda não vigente:

Pronunciamento	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
Alterações à IAS 1	Classificação de Passivos como circulantes ou Não Circulantes.	01/01/2023

A Administração está avaliando potenciais impactos e, neste momento, não se espera que a adoção da norma listada acima tenha impacto relevante sobre as demonstrações financeiras da Companhia em períodos futuros.

5. Caixa e equivalentes de caixa

Os saldos classificados como caixa e equivalentes de caixa nas demonstrações dos fluxos de caixa referem-se às disponibilidades da Companhia representadas por montante em caixa, depósitos bancários e às aplicações financeiras representadas por certificados de depósitos bancários. As aplicações financeiras estão contabilizadas a valor justo, representado pelo valor de resgate na data-base. Tais aplicações estão sendo apresentadas no ativo circulante e são consideradas como equivalentes de caixa, uma vez que podem ser resgatadas a qualquer tempo sem prejuízo dos rendimentos auferidos até o momento do efetivo resgate.

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, os saldos estavam assim compostos:

	31/12/2022	31/12/2021
Caixa e equivalentes de caixa	292.524	143.778
Aplicações financeiras (Nota Explicativa nº 14) - (a)	63.130	332.082
	355.654	475.860

(a) Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, as aplicações financeiras referem-se a títulos de renda fixa sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Tributos a compensar

	31/12/2022	31/12/2021
IRRF - Imposto de Renda Retido na Fonte sobre aplicações financeiras	3.640	1.120
Imposto de renda pessoa jurídica - IRPJ e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL recolhido por estimativa - (a)	113.097	-
PIS/COFINS - Programa de Integração Social/Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social Sobre Faturamento	390	2.237
Demais impostos a compensar - (a)	40.672	-
	157.799	3.357

(a) Saldos relativos às estimativas recolhidas durante o exercício de 2022, que serão convertidos em base negativa no exercício de 2023, haja vista a expectativa de receitas tributáveis neste ano.

7. Imobilizado

Descrição	Taxas anuais médias de depreciação e amortização (%)	Custo	Depreciação acumulada	31/12/2022 líquido	31/12/2021 líquido
Computadores e periféricos	20%	158.680	(45.863)	112.817	102.325
Equipamentos de comunicação	10%	4.845	(485)	4.360	-
Móveis e utensílios	10%	2.725	(22)	2.703	-
		166.250	(46.370)	119.880	102.325

A movimentação referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 do ativo imobilizado está detalhada a seguir:

Custo	31/12/2021	Adições	31/12/2022
Computadores e periféricos	119.957	38.723	158.680
Equipamentos de comunicação	-	4.845	4.845
Móveis e utensílios	-	2.725	2.725
	119.957	46.293	166.250

Depreciação acumulada	31/12/2021	Adições	31/12/2022
Computadores e periféricos	(17.632)	(28.231)	(45.863)
Equipamentos de comunicação	-	(485)	(485)
Móveis e utensílios	-	(22)	(22)
	(17.632)	(28.738)	(46.370)

Imobilizado líquido	31/12/2021	Adições	31/12/2022
	102.325	17.555	119.880

A movimentação referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021 do ativo imobilizado está detalhada a seguir:

Custo	31/12/2020	Adições	31/12/2021
Computadores e periféricos	34.723	85.234	119.957
	34.723	85.234	119.957

Depreciação acumulada	31/12/2020	Adições	31/12/2021
Computadores e periféricos	(2.696)	(14.936)	(17.632)
	(2.696)	(14.936)	(17.632)

Imobilizado líquido	31/12/2020	Adições	31/12/2021
	32.027	70.298	102.325

Não ocorreram baixas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021.

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Obrigações fiscais e tributárias

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
IRPJ - Imposto de Renda de Pessoa Jurídica e CSLL - Contribuição Social sobre o Lucro Líquido a pagar	53.388	62.413
ISS – Imposto Sobre Serviços a recolher	66.827	12.304
PIS/COFINS - Programa de Integração Social/Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social a recolher	25.796	2.445
Outros Impostos a recolher	3.600	443
	<u>149.611</u>	<u>77.605</u>

9. Obrigações sociais e trabalhistas

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Instituto Nacional do Seguro Social - INSS a recolher	123.964	18.075
Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS a recolher	19.256	3.262
IRRF - Imposto de Renda Retido na Fonte – salários	34.343	5.447
Salários a pagar	-	2.370
	<u>177.563</u>	<u>29.154</u>
Provisões previdenciárias e trabalhistas	89.581	43.922
Total de obrigações sociais e trabalhistas	<u>267.144</u>	<u>73.076</u>

10. Contas a pagar

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Serviços de assessoria jurídica	63.192	-
Serviços de tecnologia e telecomunicação	45.127	29.776
Serviços administrativos	20.680	13.098
Demais serviços	5.279	2.362
	<u>134.278</u>	<u>45.236</u>

11. Partes relacionadas

São realizadas transações entre as empresas do grupo de acordo com as características acordadas entre as partes, as quais podem diferir das condições usuais de mercado. Os mútuos não preveem a incidência de juros, estando registrados por seus valores nominais, não existindo vencimentos previamente definidos.

Ativo	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u> (Reclassificado)
Basepar Inv. e Part. Ltda. – (a)	259.420	228.200
Pontal Engenharia Ltda. - (b)	-	372.000
Bloko Participações S/A – (c)	14.028	-
CRL SPEs	-	13.993
Confianza Securitizadora S/A	750	750
Base Consult. Invest. Particip. Ltda.	400	-
Ingenium Engenharia Ltda. – (d)	65.789	-
Base Consultoria Ltda - (d).	199.905	-
	<u>540.292</u>	<u>614.943</u>
Ativo circulante	-	242.193
Ativo não circulante	540.292	372.750

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Partes relacionadas--Continuação

Passivo	31/12/2022	31/12/2021 (Reclassificado)
	César Reginato Ligeiro	55.637
RTSC Administração e Participação Ltda.	310.000	400.000
Base Consultoria Ltda. - (b)	-	89.100
CRL SPEs. - (e)	112.805	-
	478.442	544.737
Passivo circulante	112.805	89.100
Passivo não circulante	365.637	455.637

- (a) O saldo a receber da empresa Basepar Inv. e Part. Ltda., será liquidado até o encerramento do exercício de 2023;
- (b) Saldos liquidados durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022;
- (c) Pagamentos de despesas por conta da Bloko Participações S/A;
- (d) Transferência de recursos financeiros da Securitizadora para a empresa Ingenium Engenharia Ltda. no valor de R\$ 65.789 (zero em 2021) e para a empresa Base Consultoria Ltda. no valor de R\$ 199.905 (zero em 2021), com o intuito de cobrir despesas operacionais dessas empresas;
- (e) Saldo de partes relacionadas a pagar substancialmente para as empresas CRL II Empreend. Particip. Ltda. e CRL SPE X Empreend. Particip. Ltda. Este saldo será liquidado durante o exercício de 2023.

12. Informações sobre Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – Patrimônio Separado

Com a publicação da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021 (que revoga as Instruções CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, nº 443 de 8 de dezembro de 2006, nº 600 de 1º de agosto de 2018 e nº 603 de 31 de outubro de 2018), foram instituídas novas disposições envolvendo as companhias securitizadoras registradas na Comissão de Valor Mobiliários (CVM), bem como, sobre as emissões públicas de títulos de securitização. Nesse contexto, destacamos o art. 50 - § 1º dessa Resolução que, descreve que cada patrimônio separado é considerado uma entidade que reporta informações para fins de elaboração de demonstrações financeiras individuais, desde que a companhia securitizadora não tenha que consolidá-lo em suas demonstrações, conforme normas contábeis aplicáveis a sociedades anônimas. Em atendimento a essa disposição, a partir do exercício encerrado em 30 de setembro de 2019, a Companhia deixou de fazer constar nas suas notas explicativas, as demonstrações financeiras vinculadas aos patrimônios separados por ela instituídos, passando a disponibilizá-las em sua página na rede mundial de computadores, em até 03 (três) meses após o encerramento do exercício social, o qual foi estabelecido como sendo 31 de março de cada ano, para todos os patrimônios separados ativos. Os recebíveis vinculados ao regime fiduciário constituem o lastro de CRI emitidos nesse regime. Pela fidúcia, tais créditos ficam excluídos do patrimônio comum da Companhia, passando a constituir direitos patrimoniais separados, com o propósito específico e exclusivo de responder pela realização dos direitos dos investidores.

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Informações sobre Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – Patrimônio Separado--Continuação

A Companhia é responsável pela gestão de 05 (cinco) Patrimônios Separados, que totalizam ativos no montante de R\$ 315.712.585, que são lastro para R\$ 315.712.585 em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).

Até o encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, estavam ativas as seguintes operações de Certificados de Créditos Imobiliários (CRI):

Informações relativas ao Patrimônio Separado 1ª Série da 1ª Emissão de CRI (Servic) - IF nº 21E0823441.

- Data de emissão: 17 de maio de 2021;
- Valor global da emissão: R\$ 16.000.000;
- Quantidade de CRI: 16.000;
- Quantidade de CRI integralizados: 16.000;
- Quantidade unitário: 1.000.;
- Prazo de amortização: No vencimento final;
- Juros remuneratórios: 10,00% a.a.;
- Atualização monetária: Mensalmente, de acordo com variação do IPCA/IBGE;
- Data de vencimento: 22 de setembro de 2036.

Informações relativas ao Patrimônio Separado 2ª a 9ª Séries da 1ª Emissão de CRI (Melchiorretto) - IFs nºs 21F1150243; 21F1150244; 21F1150245; 21F1150246; 21F1150247; 21F1150248; 21F1150249; e 21F1150250.

- Data de emissão: 18 de junho de 2021;
- Valor global da emissão: R\$ 60.000;
- Quantidade de CRI: 60.000;
- Quantidade de CRI integralizados: 30.000;
- Quantidade unitário: 1.000.;
- Prazo de amortização: No vencimento final;
- Juros remuneratórios: 8,50% a 13,50% a.a.;
- Atualização monetária: Mensalmente, de acordo com variação do IPCA/IBGE;
- Data de vencimento: 20 de julho de 2028.

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Informações sobre Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – Patrimônio Separado--Continuação

Informações relativas ao Patrimônio Separado 10ª Série da 1ª Emissão de CRI (Aurora) - IF nº 21I0850574.

- Data de emissão: 21 de setembro de 2021;
- Valor global da emissão: R\$ 24.000;
- Quantidade de CRI: 24.000;
- Quantidade de CRI integralizados: 24.000;
- Quantidade unitário: 1.000.;
- Prazo de amortização: No vencimento final;
- Juros remuneratórios: 5,50% a.a.;
- Atualização monetária: mensalmente, de acordo com variação do IPCA/IBGE;
- Data de vencimento: 21 de maio de 2029.

Informações relativas ao Patrimônio Separado 19ª e 20ª Séries da 1ª Emissão de CRI (Gran Viver) - IFs nº 21J0989453 e nº 21J0989842.

- Data de emissão: 13 de outubro de 2021;
- Valor global da emissão: R\$ 130.000;
- Quantidade de CRI: 78.000 da classe sênior e 52.000 da classe subordinada;
- Quantidade de CRI integralizados: 105.000;
- Quantidade unitário: 1.000;
- Prazo de amortização: No vencimento final;
- Juros remuneratórios: 11,00% a.a. para a classe sênior e 15,20% para a classe subordinada;
- Atualização monetária: Mensalmente, de acordo com variação do IPCA/IBGE;
- Data de vencimento: 21 de outubro de 2032.

Informações relativas ao Patrimônio Separado 41ª Série da 1ª Emissão de CRI (STX) - IF nº 22A0896533.

- Data de emissão: 03 de janeiro de 2022;
- Valor global da emissão: R\$ 12.546;
- Quantidade de CRI: 12.546;
- Quantidade de CRI integralizados: 12.546
- Quantidade unitário: 1.000.;
- Prazo de amortização: No vencimento final;
- Juros remuneratórios: 14,00% a.a.;
- Atualização monetária: Mensalmente, de acordo com variação do IPCA/IBGE;
- Data de vencimento: 20 de janeiro de 2024.

Os certificados de recebíveis imobiliários estão classificados na categoria “passivo financeiro não mensurado ao valor justo”, contabilizados pelo seu respectivo valor de custo atualizado.

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Gerenciamento de riscos

As operações da Companhia estão sujeitas aos fatores de riscos a seguir descritos:

a) Risco de crédito

Decorre da possibilidade de a Companhia sofrer perdas decorrentes de inadimplência de suas contrapartes ou de instituições financeiras depositárias de recursos ou de investimentos financeiros. Para mitigar esses riscos, a Administração adota como prática a análise das situações financeira e patrimonial de suas contrapartes.

b) Risco de liquidez

Trata-se do risco relacionado a dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração desse risco é a de garantir que tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações sem causar perdas ou prejudicar as operações da Companhia, utilizando, se necessário, linhas de crédito disponíveis.

Na atual data-base a administração não identificou passivos financeiros com risco de liquidez.

c) Risco de mercado

Decorre da possibilidade de a Companhia sofrer ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando à mitigação desse tipo de risco, os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) emitidos pela Companhia, são remunerados a taxas prefixadas acrescidas do mesmo índice de atualização monetária a que estão sujeitos as CCI que lastreiam a emissão.

d) Risco de estrutura de capital (ou risco financeiro)

Decorre da escolha entre capital próprio (aportes de capital e retenção de lucros) e capital de terceiros que a Companhia utiliza para financiar suas operações. Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Administração monitora permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado.

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Gerenciamento de riscos--Continuação

e) Análise de sensibilidade – efeito na variação do valor justo

Em atendimento ao disposto na Instrução CVM nº 475 de 17 de dezembro de 2008, a Companhia informa que não está exposta a riscos de mercado considerados relevantes por sua Administração, considerando as características dos instrumentos financeiros, bem como o fato de que as CCI constituem lastro dos CRI por pertencerem a um único projeto, sendo indexadas a um indexador comum.

14. Instrumentos financeiros

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, todas registradas em contas patrimoniais do balanço fiduciário, que se destinam a atender às suas necessidades, bem como, reduzir a exposição de riscos e de taxas de juros:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
	<u>Ativos a valor justo com (ganhos/perdas)</u>	<u>Ativos a valor justo com (ganhos/perdas)</u>
Ativos financeiros	reconhecidos no resultado	reconhecidos no resultado
Aplicações financeiras (Nota Explicativa nº 5)	63.130	332.082
	63.130	332.082

Os valores pelos quais estes instrumentos financeiros estão registrados aproximam-se dos seus respectivos valores de mercado, não produzindo, portanto, diferenças significativas na apresentação contábil.

15. Demonstração do Valor Adicionado (DVA)

Conforme requerido nas normas brasileiras de contabilidade aplicáveis às Companhias abertas, a Companhia elaborou a demonstração do valor adicionado.

Essas demonstrações fundamentadas em conceitos macroeconômicos, buscam apresentar a parcela da Companhia na formação do produto interno bruto, por meio da apuração dos respectivos valores adicionados tanto pela Companhia quanto o recebido de outras entidades e a distribuição desses montantes aos seus empregados, entidades governamentais, credores por empréstimos, financiamentos e títulos de dívida, acionistas controladores e não controladores, e outras remunerações que configurem transferência de riqueza a terceiros.

O referido valor adicionado representa a riqueza criada pela Companhia, de forma geral, medido pelas receitas de vendas de bens e dos serviços prestados, menos os respectivos insumos adquiridos de terceiros, incluindo também o valor adicionado produzido por terceiros e transferido à Companhia.

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Patrimônio líquido

O capital social subscrito é de R\$ 10.000 (R\$ 10.000 em 2021), dividido em 10.000 (dez mil) (10.000 (dez mil) em 2021) ações ordinárias, sem valor nominal, subscritas e totalmente integralizadas.

A reserva legal é constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social. No encerramento do exercício de 2022, a Companhia detinha o montante de R\$ 2.000 (R\$ 2.000 em 2021) de reserva legal, que representa 20% do capital social e que somada à reserva de lucro no montante de R\$ 138.930 (R\$ 488.000 em 2021) totalizam R\$ 140.930 (R\$ 490.000 em 2021) de reserva de capital.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, houve a distribuição de dividendos no montante de R\$ 488.000, referentes aos lucros apurados no encerramento do exercício de 2021 (R\$ 92.500 de distribuição antecipada de dividendos em 2021).

17. Receitas operacionais

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Serviços prestados - (a)	2.885.053	2.917.286
(-) PIS - Programa de Integração Social	(18.753)	(18.962)
(-) COFINS - Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social	(115.402)	(116.692)
(-) ISS - Imposto Sobre Serviços	(144.252)	(145.944)
	<u>2.606.646</u>	<u>2.635.688</u>

(a) Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia gerou receitas de prestação de serviços no montante de R\$ 2.885.053 (R\$ 2.917.286 em 2021), decorrentes da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).

18. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Lucro antes do IRPJ – Imposto de Renda Pessoa Jurídica e da CSLL – Contribuição Social sobre o Lucro Líquido	192.318	1.169.876
(-) Compensação Prejuízos fiscais	-	(304.607)
Base de cálculo	<u>192.318</u>	<u>865.269</u>
IRPJ – Imposto de Renda Pessoa Jurídica – (15%)	(28.848)	(129.790)
IRPJ – Imposto de Renda Pessoa Jurídica – (10% adicional)	(7.232)	(62.527)
CSLL – Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – (9%)	(17.308)	(77.875)
Provisão para IRPJ – Imposto de renda pessoa jurídica e da CSLL – Contribuição social sobre o lucro líquido	<u>(53.388)</u>	<u>(270.192)</u>

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

19. Despesas administrativas e gerais

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Despesa com pessoal – (a)	(1.567.147)	(995.421)
Utilidades e serviços – (b)	(158.247)	(19.062)
Auditoria e serviços contábeis	(50.034)	(42.663)
Assessoria jurídica – (c)	(174.154)	(20.630)
Serviços administrativos	(22.637)	(102.884)
Informações e tecnologia – (d)	(293.921)	(69.039)
Taxas Comissão de Valores Mobiliários (CVM)	(15.716)	(27.780)
Aluguel/condomínio	(2.039)	(1.476)
Anúncios e publicações	(23.439)	(6.016)
Cursos/palestras/seminários	(2.471)	(132.163)
Depreciação/amortização	(29.959)	(15.288)
Outras despesas administrativas e gerais – (e)	(128.652)	(29.106)
	<u>(2.468.416)</u>	<u>(1.461.528)</u>

- (a) O aumento do saldo em 2022 refere-se à evolução da massa salarial com a contratação de novos funcionários, substituição de estagiários por CLT e aumentos remuneratórios, impactando também na elevação dos benefícios, encargos etc.;
- (b) Saldo refere-se às despesas com materiais, refeições em viagens, aluguel de equipamentos e internet;
- (c) Durante o exercício de 2022 a Administração contratou assessores jurídicos para realização de estudos quanto a reestruturações societárias;
- (d) Saldo substancialmente relacionado à gastos com plataforma terceirizada de controle de emissão e processos de CRIs (Certificado de Recebíveis Imobiliários);
- (e) Aumento em manutenção de equipamentos, Segurança e vigilância em terrenos ligados ao CRI e despesas com viagens.

20. Informações adicionais

- (f) Durante o exercício encerrado em dezembro de 2022 e de 2021, a Companhia adotou como política de não operar com instrumentos financeiros derivativos, bem como, não possui ativos e passivos atrelados a moedas estrangeiras, portanto, não teve exposição cambial;
- (g) Não foram reconhecidos ativos e passivos contingentes e não existem processos classificados com estimativas de perdas prováveis e/ou possíveis contra a Companhia. Com relação às obrigações legais, fiscais e previdenciárias, a Companhia não está contestando judicialmente a legalidade e constitucionalidade de tributos e contribuições;
- (h) A receita bruta de serviços é composta, basicamente, pela prestação de serviços de estruturação e administração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI); e
- (i) As despesas administrativas são compostas, basicamente, por despesas com serviços técnicos especializados e despesas diversas.

21. Provisão para contingências

A Companhia não possui conhecimento, nem registrou nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, qualquer provisão para demandas judiciais, tendo em vista que, com base em seus assessores jurídicos, não possui contingências judiciais com avaliação de risco de perda provável ou possível.

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

22. Seguros (não auditado)

A Companhia possui cobertura de seguro de responsabilidade para danos pessoais a terceiros e danos materiais a ativos tangíveis, bem como, para riscos de incêndio, relâmpagos, danos elétricos, fenômenos naturais e explosões de gás. A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir os riscos possíveis para seus ativos e/ou responsabilidades.

23. Declaração dos diretores

Em conformidade com o artigo 27, § 1º, incisos V e VI da Resolução CVM Nº 80, de 29 de março de 2022, os Diretores declaram que são responsáveis por fazer elaborar as demonstrações financeiras nos termos da lei ou do estatuto social de que reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes, informando as razões, em caso de discordância e declaram que reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

24. Relação com auditores

A Empresa de auditoria independente “Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S.” por nós contratada, não realizou nenhum outro serviço durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, além da auditoria externa.

25. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes relevantes após o encerramento das demonstrações financeiras, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.
