

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO 2021

ABRIL/2022

da 1ª Série da 1ª Emissão de CRI

BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS
IMOBILIARIOS SA

São Paulo

Rua Joaquim Floriano 466
Conj 1401, Itaim Bibi
(11) 3090-0447



www.simplificpavarini.com.br
fiduciario@simplificpavarini.com.br

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro 99
24 andar, Centro
(21) 2507-1949

Rio de Janeiro, Abril de 2022

Senhores Investidores

BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS SA

Comissão de Valores Mobiliários

B3

ANBIMA

Prezados Senhores,

Na qualidade de Agente Fiduciário da **1ª Série da 1ª Emissão de CRI da BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS SA**, apresentamos a V.Sas. o relatório anual sobre a referida emissão, atendendo ao disposto na Resolução nº 17/2021 da Comissão de Valores Mobiliários, na alínea “b” do parágrafo 1º do artigo 68 da Lei 6.404/76 e no termo de securitização.

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

Informamos, também, que este relatório encontra-se à disposição dos investidores na sede da companhia emissora, na **Simplific Pavarini DTVM**, e na instituição que liderou a colocação dos CRIs.

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, "5.1. 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. 5.2. 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	N/A

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Nos termos do Termo de Securitização,

"4.9. Os recursos obtidos com a integralização dos CRI, transferidos às Emitentes via pagamento do Preço de Cessão, será utilizado: (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.

(...)

4.13. As Emitentes deverão comprovar à Emissora e ao Agente Fiduciário o efetivo direcionamento do montante relativo aos Créditos Imobiliários, 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 presente 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

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. São elas: (i) Fiança; (ii) Fundos de Garantia; (iii) Cessão Fiduciária; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas SPE 749; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis Servic; e (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis Áreas Adicionais (em conjunto, "Garantias").

O Termo de Securitização aborda cada uma das Garantias:

"Cessão Fiduciária

8.6. Adicionalmente, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, será constituída a Cessão Fiduciária em favor da Securitizadora, por meio do Contrato de Cessão, no qual as Fiduciantes cederam fiduciariamente à Securitizadora os Direitos Creditórios decorrentes dos Contratos Imobiliários.

8.6.1. Aplicar-se-á à Cessão Fiduciária, no que couber e não for contrário a algum dispositivo deste instrumento, o disposto nos artigos 1.421, 1.425, 1.426, 1.435 e 1.436 do Código Civil.

8.6.2. A Cessão Fiduciária será constituída nos moldes da Lei nº 9.514/97, da Lei nº 4.728/65 e do Código Civil, conforme aplicável, e abrangerá os Direitos Creditórios atualmente existentes, bem como os decorrentes da celebração de futuros Contratos Imobiliários, que integrarão a Cessão Fiduciária mediante celebração dos respectivos Termos de Cessão Fiduciária (conforme definidos no Contrato de Cessão).

8.6.3. Os recursos oriundos dos Direitos Creditórios serão integralmente pagos nas respectivas Contas Arrecadoras, conforme o caso, e posteriormente transferidas à Conta Centralizadora, nos termos do Contratos de Cessão.

8.6.4. Para fins do disposto acima, as Fiduciantes, nos termos do artigo 290 do Código Civil, deverão notificar os Compradores, na forma e no prazo estabelecidos nos Contratos de Cessão.

8.6.5. De acordo com as informações prestadas pelas Emitentes, os Direitos Creditórios, atualmente existentes, provenientes dos Contratos Imobiliários, conforme descritos no Anexo II do Contrato de Cessão, possuem o valor de R\$ 5.651.635,37 (cinco milhões, seiscentos e cinquenta e um mil, seiscentos e trinta e cinco reais e trinta e sete centavos).

8.6.6. Verificado o não cumprimento, ainda que parcial, das Obrigações Garantidas, os Direitos Creditórios depositados nas respectivas Contas Arrecadoras e/ou na Conta Centralizadora, independentemente de qualquer notificação, leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, poderão ser utilizados pela Emissora para satisfação da Obrigações Garantidas, na forma prevista na Ordem de Pagamentos, mediante excussão parcial e/ou total da garantia, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 19 da Lei nº 9.514/97, de modo que as importâncias recebidas dos Compradores, diretamente na Conta Centralizadora, ou repassados nos termos do Contrato de Cessão, serão consideradas na quitação das Obrigações Garantidas.

8.6.6.1. Adicionalmente ao quanto disposto na Cláusula 8.7.6. acima, os recursos referentes à Cessão Fiduciária respeitarão as regras de Amortização Extraordinária.

Alienação Fiduciária de Quotas

8.7. Mediante celebração do instrumento de Alienação Fiduciária de Quotas SPE 749, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, o Sr. Ernandez Pereira e a Precal, na qualidade de sócios da SPE 749, alienarão fiduciariamente à Securitizadora, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 55 da Lei 10.931/04, dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514/97, conforme alterada, e das disposições pertinentes do Código Civil, suas respectivas participações societárias, correspondendo à totalidade das quotas representativas do capital social da SPE 749.

8.7.1. Na presente data, as Quotas da SPE 749, possuem o valor de R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais), com base na última versão do Contrato Social devidamente registrada na junta comercial competente.

Alienação Fiduciária de Imóveis Servic

8.8. Mediante celebração do instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis Servic, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, a Servic constituiu em favor da Securitizadora garantia fiduciária sobre os Imóveis Servic.

8.8.1. Uma vez adimplidas as Obrigações Garantidas, a Securitizadora dará a mais ampla, plena e geral quitação à Servic, liberando das Garantias os Imóveis Servic e retornando-lhe a propriedade fiduciária destes.

8.8.2. Na presente data, os Imóveis Servic, possuem o valor de R\$ 11.226.000,00 (onze milhões e duzentos e vinte seis mil reais), com base nos laudos de avaliação encaminhados pelas Emitentes.

Alienação Fiduciária de Imóveis Áreas Adicionais

8.9. Mediante celebração do instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis Áreas Adicionais, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, o Sr. Ricardo e o Sr. Eduardo constituíram em favor da Securitizadora a garantia fiduciária sobre os Imóveis Áreas Adicionais.

8.9.1. Uma vez adimplidas as Obrigações Garantidas, a Securitizadora dará a mais ampla, plena e geral quitação aos proprietários, liberando das Garantias os Imóveis Áreas Adicionais e retornando-lhe a propriedade fiduciária destes.

8.9.2. Na presente data, os Imóveis Áreas Adicionais, possuem o valor de R\$ 2.170.000,00 (dois milhões e cento e setenta mil reais), com base nos laudos de avaliação encaminhados pelas Emitentes."

A **Fiança** e os Fundos de Garantia (**Fundo de Reserva** e **Fundo de Obras**) serão tratados em tópicos próprios.

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

Segundo o Termo de Securitização,

"7.2. 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.

7.3. 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.

7.3.1. Os CRI resgatados antecipadamente serão obrigatoriamente cancelados pela Securitizadora."

PATRIMÔNIO SEPARADO

Sobre o Patrimônio Separado, o Termo de Securitização traz:

"9.1. Nos termos previstos pela Lei nº 9.514/97, é 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.

9.2. Os Créditos do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, são destacados do patrimônio da Securitizadora e passam 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, nos termos do artigo 11, da Lei nº 9.514/97.

9.2.1. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos contra o patrimônio da Securitizadora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado.

9.2.2. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário convocar Assembleia dos Titulares dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

9.3. Os Créditos do Patrimônio Separado: (i) responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; (ii) estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Securitizadora que não sejam os Titulares de CRI; e (iii) não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

9.4. O presente Termo de Securitização, seus respectivos Anexos e eventuais aditamentos serão registrados para custódia na Instituição Custodiante em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua celebração, devendo a Securitizadora, portanto, entregar à Instituição Custodiante 01 (uma) via original do Termo de Securitização.

Administração do Patrimônio Separado

9.5. Observado o disposto nesta Cláusula IX, a Securitizadora, em conformidade com a Lei nº 9.514/97: (i) administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; (iii) manterá seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados administrados; e (iv) elaborará e publicará suas respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com a Instrução CVM nº 480/09.

9.5.1. A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

9.5.2. A Emissora fará jus ao recebimento da Taxa de Administração, calculada pro rata die se necessário, a qual será custeada com recursos do Patrimônio Separado, especialmente pelo Fundo de Reserva, e será paga mensalmente, no mesmo dia de pagamento dos CRI. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração.

9.5.3. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de em um segundo momento se reembolsarem com as Emitentes após a realização do Patrimônio Separado.

9.5.4. A Taxa de Administração será acrescida dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses

serviços (pagamento com gross up), tais como: (i) ISS, (ii) PIS; e (iii) COFINS, excetuando-se o imposto de renda de responsabilidade da fonte pagadora, bem como outros tributos que venham a incidir sobre a Taxa de Administração, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que a Securitizadora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados neste item fosse incidente.

9.5.5. O Patrimônio Separado, especialmente o Fundo de Reserva, ressarcirá a Securitizadora de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como, notificações, extração de certidões, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, ou assessoria legal aos Titulares dos CRI, publicações em geral, transportes, alimentação, viagens e estadias, voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar os Créditos do Patrimônio Separado. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.

9.5.6. Adicionalmente, em caso de inadimplemento dos CRI ou reestruturação de suas características após a Emissão, será devido à Securitizadora, pelo Patrimônio Separado, remuneração adicional no valor de R\$ 300,00 (trezentos reais) por homem-hora de trabalho dedicado à (i) execução de garantias dos CRI, e/ou (ii) participação em Assembleias de Titulares dos CRI e a consequente implementação das decisões nelas tomadas, paga em 05 (cinco) dias após a comprovação da entrega, pela Securitizadora, de “relatório de horas” à parte que originou a demanda adicional.

9.5.6.1. Entende-se por “reestruturação” a alteração de condições relacionadas (i) às garantias, (ii) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e índice de atualização, Data de Vencimento Final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou covenants operacionais ou financeiros, e (iii) ao vencimento ou resgate antecipado dos CRI.

9.5.6.2. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora, e será preferencialmente paga pelo Patrimônio Separado."

FIANÇA

A Fiança dos Srs. **Carlos João Gripp** (com anuência da cônjuge Fátima Oliveira Lima), **Ricardo Lima Gripp** e **Eduardo Lima Gripp** (com anuência da cônjuge Carine Adriane Sefrin Gripp), é constituída no Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças ("Contrato de Cessão"), nos seguintes termos:

" 6.2. Fiança. Os Fiadores comparecem ao presente Contrato de Cessão para prestar garantia fidejussória, mediante a aposição de suas assinaturas neste instrumento, na condição de solidariamente coobrigados e principais pagadores, com as Emitentes, por todas as Obrigações Garantidas. Os Fiadores se comprometem a honrar a Fiança ora prestada, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 821, 822, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839, do Código Civil e artigo 794 do Código de Processo Civil, declaram, portanto, neste ato, não existir qualquer impedimento legal ou convencional que lhes impeçam de assumir a Fiança.

6.2.1. Os Fiadores poderão vir, a qualquer tempo, a ser chamados para honrar as Obrigações Garantidas, principalmente na forma da Ordem de Pagamentos, em conjunto ou individualmente, caso as Obrigações Garantidas sejam descumpridas no todo ou em parte, observadas eventuais instruções específicas da Cessionária nesse sentido, se existirem.

6.2.2. Os Fiadores declaram estar cientes e de acordo com todos os termos, condições e responsabilidades advindas deste Contrato de Cessão e dos Documentos da Operação, permanecendo válida a Fiança até a data em que for constatado pela Cessionária o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, data na qual será devidamente extinta.

6.2.3. Nenhuma objeção ou oposição das Emitentes poderá, ainda, ser admitida ou invocada pelos Fiadores com o fito de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Cessionária.

6.2.4. Os Fiadores concordam que não exercerão qualquer direito que possam adquirir por sub-rogação nos termos da Fiança, nem deverão requerer qualquer contribuição e/ou reembolso das Emitentes com relação às Obrigações Garantidas satisfeitas por elas, até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente satisfeitas.

6.2.5. A Sra. Carine e a Sra. Fátima comparecem ao presente Contrato de Cessão para anuir com a Fiança prestada pelo Sr. Eduardo e pelo Sr. Carlos, respectivamente, nos termos e disposições aqui expostos, conforme o artigo 1.647, do Código Civil, nada tendo a reclamar acerca da garantia prestada e seus termos a qualquer tempo."

FUNDO DE DESPESA

Não há.

FUNDO DE RESERVA

Foram constituídos para a Emissão, dois Fundos de Garantias: o Fundo de Reserva e o Fundo de Obras. A respeito do Fundo de Reserva, estabelece o Termo de Securitização:

"8.4. Será constituído, em garantia das Obrigações Garantidas, o Fundo de Reserva, a ser mantido na Conta Centralizadora, composto mediante retenção de recursos decorrentes do Financiamento e recomposto conforme a Ordem de Pagamentos. Até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, o Fundo de Reserva deverá manter o valor mínimo de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) ("Valor Mínimo Fundo de Reserva").

8.4.1. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Emissora para cobrir eventuais inadimplências das Emitentes decorrentes das obrigações assumidas nos termos dos Documentos da Operação.

8.4.2. As Emitentes e os Fiadores não poderão, em qualquer hipótese, absterem-se do cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação em razão da constituição do Fundo de Reserva, ou ainda, solicitar à Emissora que utilize os recursos do Fundo de Reserva para a quitação de eventuais obrigações inadimplidas.

8.4.3. Sem prejuízo de eventual recomposição do Fundo de Reserva em razão da utilização dos recursos disponíveis na Conta Centralizadora de acordo com a Ordem de Pagamentos, toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao valor definido na Cláusula 8.4., acima, as Emitentes estarão obrigadas a depositar recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para a recomposição do Valor do Fundo de Reserva, em até 10 (dez) Dias Úteis, contados do envio de prévia comunicação, pela Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, neste sentido. Caso as Emitentes não depositem o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo previsto nesta cláusula, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária das Emitentes.

8.4.4. Em razão da Amortização Extraordinária Compulsória (conforme definida na CCB Servic e na CCB Precal), o valor necessário à composição do Fundo de Reserva poderá ser menor do que o atualmente existente. Desta forma, a diferença a maior observada (entre o valor do antigo Fundo de Reserva e o novo valor do Fundo de Reserva) poderá ser utilizada para uma nova Amortização Extraordinária Compulsória, nos termos da CCB Servic e da CCB Precal.

8.4.5. Uma vez integralmente quitadas as Obrigações Garantidas, nos termos dos Documentos da Operação, a Securitizadora deverá transferir a totalidade dos recursos do Fundo de Reserva e eventuais valores remanescentes para as respectivas Contas Autorizadas, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da entrega, pelo Agente Fiduciário, do respectivo termo de quitação do Regime Fiduciário.

8.4.6. Os recursos do Fundo de Reserva também estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e deverão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas."

FUNDO DE OBRAS

Já sobre o Fundo de Obras, o Termo de Securitização versa:

"8.5. Será constituído, em garantia das Obrigações Garantidas, um Fundo de Obras, composto nos termos do Contrato de Cessão, no valor equivalente a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) para a conclusão das obras dos Loteamentos, 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.

8.5.1. Os recursos do Fundo de Obras serão integralmente utilizados para o reembolso de custos incorridos pelas Emitentes nas despesas imobiliárias relacionadas às obras dos Loteamentos, conforme efetivamente executados em obra.

8.5.2. As Partes encomendaram um Relatório de Medição, fornecido por empresa especializada em obras contratada pelas Emitentes. O referido relatório, serviu de base para determinar o valor inicial do Fundo de Obras, e servirá de "marco zero" para que futuros Relatórios de Medição possam medir a evolução das obras

8.5.3. As Emitentes deverão realizar a medição financeira e física das obras em periodicidade mensal, emitindo o respectivo Relatório de Medição, que sempre deverá ser entregue à Emissora no dia 10 (dez) do mês subsequente a medição das obras.

8.5.4. A periodicidade de apresentação do Relatório de Medição, a que se refere a Cláusula 8.5 acima, será alterada para semestral após os primeiros 06 (seis) meses, contados da data de assinatura do presente Contrato.

8.5.5. Mensalmente, será elaborado por referida empresa de obras, a pedido das Emitentes, novo Relatório de Medição, contendo, além de outras características solicitadas pela Securitizadora: (i) a evolução das obras durante o período de referência; (ii) comparativo de evolução das obras contra o Relatório de Medição do período anterior; (iii) as despesas incorridas durante o período de referência; e (iv) a previsão das despesas a serem incorridas no período de referência posterior.

8.5.5.1. A liberação dos recursos do respectivo Fundo de Obras às Emitentes ocorrerá em periodicidade mensal, no prazo de até 03 (três) Dias Úteis contados da data de disponibilização do Relatório de Medição que ateste a evolução financeira e física do cronograma de obras.

8.5.5.2. Apresentado o Relatório de Medição, as Partes terão um prazo de 10 (dez) dias úteis para análise e manifestação acerca das informações apresentadas, após o que, a ausência de posicionamento, configurará a aprovação das referidas contas.

8.5.6. O valor dos recursos do Fundo de Obras a ser liberado às Emitentes estará limitado ao valor efetivamente desembolsado no desenvolvimento dos Loteamentos, conforme a confirmação do desenvolvimento físico das obras apontado no respectivo Relatório de Medição. Dessa forma, a liberação de recursos somente ocorrerá mediante a comprovação do desembolso financeiro pelas Emitentes e apuração da correspondente medição física posteriormente realizada.

8.5.7. A Emissora e o Agente Fiduciário considerarão como corretas e verídicas as informações fornecidas pelas Emitentes a respeito do acompanhamento físico e financeiro das obras dos Loteamentos no Relatório de Medição.

8.5.8. A qualquer tempo e a exclusivo critério da Emissora, as Emitentes poderão ser substituídas por empresas especializadas, de escolha da Emissora, desde que não haja prejuízo na continuidade dos serviços, evitando-se atraso na liberação dos recursos e andamento das obras.

8.5.9. As visitas aos Loteamentos pela Emissora, ou por terceiro por ela contratado, ocorrerão mesmo em meses que, por qualquer que seja o motivo, as obras tiverem evoluído pouco ou nada, hipótese em que será solicitado às Emitentes informações sobre o ocorrido, as quais constarão do Relatório de Medição.

8.5.10. A Emissora poderá solicitar às Emitentes, a qualquer momento, mediante notificação por escrito, informações sobre a destinação dos recursos do Fundo de Obras, devendo estas enviar à Emissora, obrigatoriamente, os documentos e informações solicitados, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação, ou em prazo menor, se solicitado por órgão regulador ou qualquer outra autoridade.

8.5.11. Caso os custos de obras venham, num dado Relatório de Medição, a superar o estimado na constituição do Fundo de Obras ou a superar o valor remanescente no Fundo de Obras, a diferença a maior deverá ser arcada pelas Emitentes, de modo que futuras liberações do Fundo de Obras não considerarão tal diferença (i.e. em um cenário de evolução de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), e diferença para as Emitentes de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), a próxima liberação corresponderá a R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).

8.5.12. Na hipótese das Emitentes deixarem de arcar com os custos necessários ao regular andamento da execução das obras dos Loteamentos conforme cronogramas físico-financeiros considerados para fins desta Operação, elas deverão, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da verificação em Relatório de Medição de atraso das obras, depositar na Conta Centralizadora a totalidade do saldo remanescente necessário para integral conclusão das obras de ambos os Loteamentos, sob pena de excussão pela Emissora das Garantias da Operação para satisfazer tal obrigação.

8.5.13. Os recursos do Fundo de Obras serão aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora.

8.5.14. Após a conclusão das obras, mediante a obtenção e apresentação da cópia do TVO à Emissora, eventuais recursos remanescentes no Fundo de Obras, incluindo os rendimentos, líquidos de eventuais retenções de impostos, serão utilizados para fins de Amortização Extraordinária, sem que haja incidência da multa para amortização facultativa."

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: 6057EAF4-0A50-4624-80B4-5CE7EAA16200

**DECLARAÇÃO**

São Paulo/SP, 03 de março de 2022

À

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

Rua Joaquim Floriano, nº 466, sl. 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) à exceção do registro das Alienações Fiduciárias de Imóveis, cuja situação já foi informada e objeto de decisão dos respectivos Titulares do CRI em AGT realizada no dia 29 de outubro de 2021, as Condições Precedentes das Operações foram cumpridas ou estão em fase de finalização de seu cumprimento, conforme o caso;
- (c) inexistem, conforme informações repassadas pela Devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, quaisquer Hipóteses de Vencimento Antecipado;
- (d) inexistente o descumprimento de obrigações da Emissora perante a Devedora ou os Titulares do CRI.

DocuSign Envelope ID: 6057EAF4-0A50-4624-80B4-5CE7EAA16200



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

Digitally signed by
César Reginato Ligeiro
DN: cn=CÉSAR REGINATO LIGEIRO, o=BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS SA, ou=BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS SA, email=Cesar.Ligeiro@basecred.com.br, c=BR

Nome: César Reginato Ligeiro
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 2021.

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		Agendado	-	
20/06/2022	20/06/2022	Juros		Agendado	-	
20/07/2022	20/07/2022	Juros		Agendado	-	
22/08/2022	22/08/2022	Juros		Agendado	-	
20/09/2022	20/09/2022	Juros		Agendado	-	
20/10/2022	20/10/2022	Juros		Agendado	-	
21/11/2022	21/11/2022	Juros		Agendado	-	
20/12/2022	20/12/2022	Juros		Agendado	-	
20/01/2023	20/01/2023	Juros		Agendado	-	
20/02/2023	22/02/2023	Juros		Agendado	-	
20/03/2023	20/03/2023	Juros		Agendado	-	
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	-	
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	-	

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
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	-	
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	-	

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
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	-	
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	-	

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
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

AGT - 01 - 29/10/2021 | [Visualizar](#)

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

AGE Realizada em 12/07/2021 | [Visualizar](#)

AGO Realizada em 26/04/2021 | [Visualizar](#)

RCA Realizada em 10/02/2021 | [Visualizar](#)

RCA Realizada em 14/10/2021 | [Visualizar](#)

FATOS RELEVANTES

Não ocorreram Fatos Relevantes no ano de 2021.

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2021)

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

NOTAS EXPLICATIVAS

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2021)

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	12-31-21	12-31-20
Ativo Circulante	760,581	758,991
Ativo Não Circulante	480,073	32,027
Ativo Realizável A Longo Prazo	0	0
Passivo Circulante	195,917	1,085,625
Empréstimos, Financiamentos	0	0
Debêntures	0	0
Passivo Não Circulante	544,737	0
Empréstimos, Financiamentos	0	0
Debêntures	0	0
Patrimônio Líquido	500,000	-294,607
Demonstração do Resultado do Exercício		
RUBRICAS SELECIONADAS	12-31-21	12-31-20
Receita de Vendas Líquida	2,635,688	0
Lucro Bruto	2,635,688	0
Lucro antes dos Resultado Financeiro (Operacional)	1,162,562	-267,073
Lucro antes dos Impostos	1,157,299	-267,329
Lucro/prejuízo Do Exercício	887,107	-267,329
Análise		
INDICADORES ECONÔMICO-FINANCEIROS	12-31-21	12-31-20
Liquidez Geral	1.03	0.70
Liquidez Corrente	3.88	0.70
Endividamento Total (Part. Cap. Terceiros)	1.48	-3.68
Endividamento Oneroso	0.00	0.00
Margem Bruta	1.00	0.00
Margem Operacional	0.44	0.00
Margem Líquida	0.34	0.00
Retorno Sobre o PL (ROE)	-229.16%	980.02%

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2021)

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 2021, 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 em 31 de dezembro de 2021, 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 2021, 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.

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 seus acionistas. 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 CRI emitidos;
- Recálculo dos juros e confronto com os montantes registrados durante o exercício;
- Avaliação da 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 2021, 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. 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;
- Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação
- 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. 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, 30 de março de 2022. 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 o ônus averbado.

Sendo assim, as garantias de Alienação Fiduciária de Imóveis não se encontram constituídas em nome da Securitizadora e benefício do Patrimônio Separado.

VENCIMENTO ANTECIPADO

Durante o exercício de 2021, em razão da ausência de registro dos Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, bem como a consequente não averbação do ônus nas matrículas dos respectivos Imóveis, houve o descumprimento das Condições Precedentes estabelecidas no âmbito da Emissão no prazo avençado.

O descumprimento das Condições Precedentes no prazo ora estabelecido configurou hipótese de vencimento antecipado expressa no inciso "qq" da Cláusula 7.4 do Termo de Securitização.

Realizada Assembleia Geral de Titulares dos CRI, em 29 de outubro de 2021, a totalidade dos investidores aprovou o não vencimento antecipado dos CRI.

A íntegra da ata está disponível no tópico "Assembleias de Investidores".

Dessa forma, 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 outro evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.

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:	Alienação Fiduciária de Cotas, 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:	11
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 2.862.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	2.862
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%
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:	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:	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:	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:	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:	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 2022

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