

RELATÓRIO ANUAL 2022

Mais inteligente. Mais completo. Mais inovador.

da 10ª Série da 1ª Emissão de CRI

**BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS
IMOBILIARIOS SA**



Rio de Janeiro, abril de 2023

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

Prezados Senhores,

Na qualidade de Agente Fiduciário da 10ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A, apresentamos a V.Sas. o relatório anual sobre a referida emissão, atendendo ao disposto na Resolução nº 17/2021 da Comissão de Valores Mobiliários, no artigo 68, §1º, alínea "b" da Lei 6.404/76 e no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 10ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A ("Termo de Securitização").

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

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

Atenciosamente,

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

EMISSORA

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

OBJETO SOCIAL

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

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

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

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

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

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

CARACTERÍSTICAS DO CRI

Código CETIP / Código ISIN	21I0850574/-
Instrução CVM	ICVM 476
Coordenador Líder	TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
Banco Liquidante	Itaú Unibanco S.A.
Banco Escriurador	Itaú Corretora de Valores S.A.,
Status da Emissão	ATIVA
Título	CRI
Emissão / Séries	1/10
Valor Total da Emissão	24.000.000,00
Valor Nominal	1.000,00
Quantidade de Títulos	24.000
Forma	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie	GARANTIA REAL
Data de Emissão	21/09/2021
Data de Vencimento	21/05/2029
Forma de Subscrição e Integralização e Preço de Integralização	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 476, no mercado primário, e serão integralizados pelo Preço de Integralização, o qual será pago à vista, em moeda corrente nacional, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3: (i) nos termos do respectivo Boletim de Subscrição; e (ii) para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme item 3.6. e 4.9. do Termo de Securitização.
Remuneração	IPCA + 5,50% a.a.
Data de Integralização	20/10/2021
Repactuação	Não aplicável.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para os pagamentos previstos no Contrato de Cessão, incluindo, mas não se limitando ao pagamento à Cedente do Preço da Cessão (conforme definido no Contrato de Cessão).

COMPROVAÇÃO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

A Simplific Pavarini, na qualidade de Agente Fiduciário e, com base nos documentos recebidos e analisados, declara que foi possível constatar a efetiva utilização dos recursos captados com a Emissão para as respectivas finalidades determinadas nos termos dos documentos da Emissão.

[Saiba mais.](#)

POSIÇÃO DO CRI

Custódia	Data	Emitidas	Adquiridas	Resgatadas	Canceladas	Vencidas	Convertidas	Circulação
B3	20/10/2021	17.000	0	0	0	0	0	0
B3	31/12/2021	0	0	0	0	0	0	17.000
B3	30/09/2022	0	0	0	0	0	0	17.000

GARANTIA

Além da **Fiança**, do **Fundo de Reserva** e do **Fundo de Despesas**, que serão tratados em tópicos próprios, os CRI gozarão das seguintes Garantias, e não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado da Emissão, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do Termo de Securitização: (i) Cessão Fiduciária da Conta Vinculada; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas e (iii) Fundo de Liquidez.

• Cessão Fiduciária

Nos termos do Contrato de Cessão, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, a **Aurora Empreendimentos Imobiliários Ltda** ("Cedente"), outorgou a cessão fiduciária, em favor da Securitizadora, dos direitos de crédito sobre os Aluguéis Mensais (conforme definido no Contrato de Cessão) depositados na Conta Vinculada até a quitação integral das Obrigações Garantidas, em garantia ao pagamento de todas as Obrigações Garantida, nos termos da Lei 9.514.

Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: registro do Contrato de Cessão Fiduciária no (i) Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Belo Horizonte/MG; (ii) Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo/SP.

• Alienação Fiduciária de Quotas

Adicionalmente, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a Aurora Corporation Participações Ltda, Fabrício Lopes de Queiroz e Fabiana Lopes de Queiroz, na qualidade de sócios da Cedente, outorgaram à Securitizadora a Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia* ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas").

A garantia contempla: (a) 10.000,00 (dez mil) quotas de titularidade dos Fiduciantes, no valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, representativas de 100% (cem por cento) da participação no capital social da Sociedade, distribuídas da seguinte forma: (i) 1.000 (mil) quotas de titularidade do Fabrício, representando 10% (dez por cento) do capital social da Sociedade; (ii) 800 (oitocentas) quotas da Fabiana, representando 8% (oito por cento) do capital social da Sociedade; e (iii) 8.200 (oito mil e duzentas) quotas da Aurora Corporation, representando 82% (oitenta e dois por cento) do capital social da Sociedade, subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional do país ("Quotas"); (b) Todas e quaisquer outras quotas de emissão da Sociedade que porventura, a partir desta data, forem atribuídas aos Fiduciantes, conforme o caso, representativas de seu capital social, seja qual for o motivo ou origem ("Novas Quotas" e, em conjunto com as Quotas, as "Quotas Alienadas Fiduciariamente"); e (c) Todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas Alienadas Fiduciariamente, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Quotas, exceto se oriundos de recursos advindos do recebimento do Preço da Cessão e/ou pagamentos extraordinários feitos pela Devedora excluídos do conceito de Créditos Imobiliários ("Direitos").

Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no (i) Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Belo Horizonte/MG; (ii) Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo/SP.

• Fundo de Liquidez

Constituído um Fundo de Liquidez pela Emissora com recursos retidos do Preço da Cessão, depositados na Conta Centralizadora, em valor equivalente para garantir o pagamento das 12 (doze) primeiras parcelas de Remuneração dos CRI efetivamente integralizados. Os recursos do Fundo de Liquidez também estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e deverão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas.

AMORTIZAÇÃO

Os pagamentos das Amortizações serão mensais, ocorrendo a partir de 20 de outubro de 2022 até a Data de Vencimento.

REMUNERAÇÃO

Os pagamentos dos Juros Remuneratórios ocorrerão a partir de 22 de novembro de 2021, até a Data de Vencimento.

RESGATE ANTECIPADO

Segundo o Termo de Securitização,

"7.1 A Emissora deverá promover a amortização extraordinária parcial dos CRI a ser amortizada, proporcionalmente a seu Valor Nominal Unitário Atualizado, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ("Amortização Extraordinária"), ou o resgate antecipado total dos CRI ("Resgate Antecipado"), sempre que houver Recompra Facultativa, Recompra Compulsória ou pagamento de Multa Indenizatória, e sempre de forma proporcional entre os CRI.

7.2 O Resgate Antecipado ou a Amortização Extraordinária serão feitos por meio do pagamento **(a)** do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou do Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado à época, na hipótese de Resgate Antecipado, ou **(b)** do efetivo valor a ser amortizado pela Emissora, no caso da Amortização Extraordinária, em ambos os casos acrescidos da Remuneração devida desde a Data de Primeira Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data do Resgate Antecipado ou da Amortização Extraordinária, adicionado de todas as Despesas e demais obrigações do Patrimônio Separado em aberto à época, reduzido do saldo positivo do Fundo de Liquidez, Fundo de Despesa e do Fundo de Reserva (proporcionalmente, em caso de Amortização Extraordinária).

7.3 Na hipótese de Amortização Extraordinária dos CRI, se necessário, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário e à B3 uma nova Tabela Vigente, recalculando o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, na mesma conformidade das alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários utilizados como lastro da Emissão, sem necessidade de aditamento ao Termo de Securitização ou realização de Assembleia, devendo ser, no entanto, validada pelo Agente Fiduciário da Emissão de acordo com os procedimentos da B3.

7.4 Em qualquer dos casos acima, 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 ou Saldo do 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.

7.4.1 Os CRI resgatados antecipadamente serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora."

Informamos que, durante o exercício de 2022, não houve Resgate Antecipado.

PATRIMÔNIO SEPARADO

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

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

Demais informações sobre o Patrimônio Separado dos CRI podem ser obtidas nas cláusulas 9.1 e seguintes do Termo de Securitização.

FIANÇA

A Fiança é prestada pela **AURORA CORPORATION PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 19.757.253/0001-32, formalizada nos termos do *Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças* ("Contrato de Cessão"), datado de 21 de setembro de 2021.

Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: registro do Contrato de Cessão no (i) Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Belo Horizonte/MG; e (ii) Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo/SP.

FUNDO DE DESPESA

É o fundo constituído pela Emissora nos termos da Cláusula VIII do Termo de Securitização, a ser mantido na Conta Centralizadora, no valor de R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais), para pagamento de despesas ordinárias, referentes à administração e manutenção da Emissão que tenham sido assumidas pela Devedora.

FUNDO DE RESERVA

É o fundo constituído pela Emissora nos termos da Cláusula VIII do Termo de Securitização, na Conta Centralizadora, em valor equivalente a 1,00% (um por cento) do saldo devedor da totalidade dos CRI efetivamente integralizados, para fazer frente aos pagamentos das Obrigações Garantidas.

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

Não há.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel Locado	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis
Fazenda Humbergema	1.152	Ofício de Registro de Imóveis de Jaíba/MG

Fazenda Madras	24.377	Ofício de Registro de Imóveis de Janaúba/MG
Fazenda Madras	1.127	Ofício de Registro de Imóveis de Jaíba /MG

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

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



DECLARAÇÃO

São Paulo, 06 de março de 2023.

À

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

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

São Paulo/SP – CEP 04.534-002

A/C

Matheus Gomes Faria / Pedro Paulo Oliveira

spestruturação@simplificpavarini.com.br

C/C

Felipe Resende

felipe@simplificpavarini.com.br

Exclusivamente via e-mail

Ref.: Certificados de Recebíveis Imobiliários da 10ª 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 10ª Série, da 1ª Emissão ("CRI"), emitidos via "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 10ª Série, da 1ª Emissão, da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A." ("Termo de Securitização" e "Operação", respectivamente), vem, conforme requerimento do Agente Fiduciário, declarar o quanto se segue:

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

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

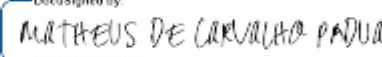


Os termos iniciados por letras maiúsculas e aqui não definidos terão o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização. Na hipótese de conflito, deverão ser utilizados os termos definidos nesta declaração.

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

Atenciosamente,

BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.
Securitizadora

DocuSigned by:

1037C03E2AB3MEE

Nome: Matheus de Carvalho Pádua
Cargo: Diretor

Página 2 de 2

RELATÓRIO DA EMISSORA

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

COVENANTS

Esta emissão não possui covenants para o ano de 2022.

PAGAMENTOS PROGRAMADOS E EFETUADOS

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
22/11/2021	22/11/2021	Juros		Liquidado	R\$ 4,47169899	
20/12/2021	20/12/2021	Juros		Liquidado	R\$ 4,25830800	
20/01/2022	20/01/2022	Juros		Liquidado	R\$ 4,89861599	
21/02/2022	21/02/2022	Juros		Liquidado	R\$ 4,68513499	
21/03/2022	21/03/2022	Juros		Liquidado	R\$ 3,83166299	
20/04/2022	20/04/2022	Juros		Liquidado	R\$ 4,72982402	
20/05/2022	20/05/2022	Juros		Liquidado	R\$ 4,72982402	
20/06/2022	20/06/2022	Juros		Liquidado	R\$ 4,50411520	
20/07/2022	20/07/2022	Juros		Liquidado	R\$ 4,95558043	
22/08/2022	22/08/2022	Juros		Liquidado	R\$ 5,18138444	
20/09/2022	20/09/2022	Juros		Liquidado	R\$ 4,50411520	
20/10/2022	20/10/2022	Juros		Liquidado	R\$ 4,72982402	
20/10/2022	20/10/2022	Amortização Variável	1.04248	Liquidado	R\$ 11,21039517	
21/11/2022	21/11/2022	Juros		Liquidado	R\$ 4,45637789	
21/11/2022	21/11/2022	Amortização Variável	1.05817	Liquidado	R\$ 11,25609264	
20/12/2022	20/12/2022	Juros		Liquidado	R\$ 4,62936065	
20/12/2022	20/12/2022	Amortização Variável	1.07427	Liquidado	R\$ 11,30190789	
20/01/2023	20/01/2023	Juros		Liquidado	R\$ 5,01596604	
20/01/2023	20/01/2023	Amortização Variável	1.0908	Liquidado	R\$ 11,34798964	
20/02/2023	20/02/2023	Juros		Liquidado	R\$ 4,52807712	
22/02/2023	22/02/2023	Amortização Variável	1.10776	Liquidado	R\$ 11,39426761	
20/03/2023	20/03/2023	Juros		Liquidado	R\$ 3,83631271	
20/03/2023	20/03/2023	Amortização Variável	1.12517	Liquidado	R\$ 11,44066638	
20/04/2023	20/04/2023	Juros		Liquidado	R\$ 4,89673652	
20/04/2023	20/04/2023	Amortização Variável	1.14307	Liquidado	R\$ 12,13017855	
22/05/2023	22/05/2023	Juros		Agendado	-	
22/05/2023	22/05/2023	Amortização Variável	1.16145	Agendado	-	
20/06/2023	20/06/2023	Juros		Agendado	-	
20/06/2023	20/06/2023	Amortização Variável	1.18036	Agendado	-	
20/07/2023	20/07/2023	Juros		Agendado	-	
20/07/2023	20/07/2023	Amortização Variável	1.1998	Agendado	-	
21/08/2023	21/08/2023	Juros		Agendado	-	
21/08/2023	21/08/2023	Amortização Variável	1.2198	Agendado	-	
20/09/2023	20/09/2023	Juros		Agendado	-	
20/09/2023	20/09/2023	Amortização Variável	1.24038	Agendado	-	
20/10/2023	20/10/2023	Juros		Agendado	-	
20/10/2023	20/10/2023	Amortização Variável	1.26158	Agendado	-	
20/11/2023	20/11/2023	Juros		Agendado	-	
20/11/2023	20/11/2023	Amortização Variável	1.28341	Agendado	-	
20/12/2023	20/12/2023	Juros		Agendado	-	
20/12/2023	20/12/2023	Amortização Variável	1.30591	Agendado	-	
22/01/2024	22/01/2024	Juros		Agendado	-	
22/01/2024	22/01/2024	Amortização Variável	1.32911	Agendado	-	
20/02/2024	20/02/2024	Juros		Agendado	-	
20/02/2024	20/02/2024	Amortização Variável	1.35303	Agendado	-	
20/03/2024	20/03/2024	Juros		Agendado	-	

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
20/03/2024	20/03/2024	Amortização Variável	1.37772	Agendado	-	
22/04/2024	22/04/2024	Juros		Agendado	-	
22/04/2024	22/04/2024	Amortização Variável	1.40322	Agendado	-	
20/05/2024	20/05/2024	Juros		Agendado	-	
20/05/2024	20/05/2024	Amortização Variável	1.42955	Agendado	-	
20/06/2024	20/06/2024	Juros		Agendado	-	
20/06/2024	20/06/2024	Amortização Variável	1.45677	Agendado	-	
22/07/2024	22/07/2024	Juros		Agendado	-	
22/07/2024	22/07/2024	Amortização Variável	1.48492	Agendado	-	
20/08/2024	20/08/2024	Juros		Agendado	-	
20/08/2024	20/08/2024	Amortização Variável	1.51404	Agendado	-	
20/09/2024	20/09/2024	Juros		Agendado	-	
20/09/2024	20/09/2024	Amortização Variável	1.54419	Agendado	-	
21/10/2024	21/10/2024	Juros		Agendado	-	
21/10/2024	21/10/2024	Amortização Variável	1.57542	Agendado	-	
20/11/2024	20/11/2024	Juros		Agendado	-	
20/11/2024	20/11/2024	Amortização Variável	1.60779	Agendado	-	
20/12/2024	20/12/2024	Juros		Agendado	-	
20/12/2024	20/12/2024	Amortização Variável	1.64137	Agendado	-	
20/01/2025	20/01/2025	Juros		Agendado	-	
20/01/2025	20/01/2025	Amortização Variável	1.67623	Agendado	-	
20/02/2025	20/02/2025	Juros		Agendado	-	
20/02/2025	20/02/2025	Amortização Variável	1.71243	Agendado	-	
20/03/2025	20/03/2025	Juros		Agendado	-	
20/03/2025	20/03/2025	Amortização Variável	1.75005	Agendado	-	
21/04/2025	22/04/2025	Juros		Agendado	-	
22/04/2025	22/04/2025	Amortização Variável	1.78919	Agendado	-	
20/05/2025	20/05/2025	Juros		Agendado	-	
20/05/2025	20/05/2025	Amortização Variável	1.82993	Agendado	-	
20/06/2025	20/06/2025	Juros		Agendado	-	
20/06/2025	20/06/2025	Amortização Variável	1.87238	Agendado	-	
21/07/2025	21/07/2025	Juros		Agendado	-	
21/07/2025	21/07/2025	Amortização Variável	1.91664	Agendado	-	
20/08/2025	20/08/2025	Juros		Agendado	-	
20/08/2025	20/08/2025	Amortização Variável	1.96283	Agendado	-	
22/09/2025	22/09/2025	Juros		Agendado	-	
22/09/2025	22/09/2025	Amortização Variável	2.01108	Agendado	-	
20/10/2025	20/10/2025	Juros		Agendado	-	
20/10/2025	20/10/2025	Amortização Variável	2.06153	Agendado	-	
20/11/2025	20/11/2025	Juros		Agendado	-	
20/11/2025	20/11/2025	Amortização Variável	2.11434	Agendado	-	
22/12/2025	22/12/2025	Juros		Agendado	-	
22/12/2025	22/12/2025	Amortização Variável	2.16967	Agendado	-	
20/01/2026	20/01/2026	Juros		Agendado	-	
20/01/2026	20/01/2026	Amortização Variável	2.2277	Agendado	-	
20/02/2026	20/02/2026	Juros		Agendado	-	
20/02/2026	20/02/2026	Amortização Variável	2.28865	Agendado	-	
20/03/2026	20/03/2026	Juros		Agendado	-	
20/03/2026	20/03/2026	Amortização Variável	2.35273	Agendado	-	
20/04/2026	20/04/2026	Juros		Agendado	-	
20/04/2026	20/04/2026	Amortização Variável	2.42019	Agendado	-	
20/05/2026	20/05/2026	Juros		Agendado	-	

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
20/05/2026	20/05/2026	Amortização Variável	2.49131	Agendado	-	
22/06/2026	22/06/2026	Juros		Agendado	-	
22/06/2026	22/06/2026	Amortização Variável	2.56638	Agendado	-	
20/07/2026	20/07/2026	Juros		Agendado	-	
20/07/2026	20/07/2026	Amortização Variável	2.64576	Agendado	-	
20/08/2026	20/08/2026	Juros		Agendado	-	
20/08/2026	20/08/2026	Amortização Variável	2.72981	Agendado	-	
21/09/2026	21/09/2026	Juros		Agendado	-	
21/09/2026	21/09/2026	Amortização Variável	2.81897	Agendado	-	
20/10/2026	20/10/2026	Juros		Agendado	-	
20/10/2026	20/10/2026	Amortização Variável	2.91372	Agendado	-	
20/11/2026	20/11/2026	Juros		Agendado	-	
20/11/2026	20/11/2026	Amortização Variável	3.01458	Agendado	-	
21/12/2026	21/12/2026	Juros		Agendado	-	
21/12/2026	21/12/2026	Amortização Variável	3.12218	Agendado	-	
20/01/2027	20/01/2027	Juros		Agendado	-	
20/01/2027	20/01/2027	Amortização Variável	3.23722	Agendado	-	
22/02/2027	22/02/2027	Juros		Agendado	-	
22/02/2027	22/02/2027	Amortização Variável	3.36048	Agendado	-	
22/03/2027	22/03/2027	Juros		Agendado	-	
22/03/2027	22/03/2027	Amortização Variável	3.49288	Agendado	-	
20/04/2027	20/04/2027	Juros		Agendado	-	
20/04/2027	20/04/2027	Amortização Variável	3.63548	Agendado	-	
20/05/2027	20/05/2027	Juros		Agendado	-	
20/05/2027	20/05/2027	Amortização Variável	3.78951	Agendado	-	
21/06/2027	21/06/2027	Juros		Agendado	-	
21/06/2027	21/06/2027	Amortização Variável	3.95638	Agendado	-	
20/07/2027	20/07/2027	Juros		Agendado	-	
20/07/2027	20/07/2027	Amortização Variável	4.13778	Agendado	-	
20/08/2027	20/08/2027	Juros		Agendado	-	
20/08/2027	20/08/2027	Amortização Variável	4.33568	Agendado	-	
20/09/2027	20/09/2027	Juros		Agendado	-	
20/09/2027	20/09/2027	Amortização Variável	4.55245	Agendado	-	
20/10/2027	20/10/2027	Juros		Agendado	-	
20/10/2027	20/10/2027	Amortização Variável	4.79091	Agendado	-	
22/11/2027	22/11/2027	Juros		Agendado	-	
22/11/2027	22/11/2027	Amortização Variável	5.05449	Agendado	-	
20/12/2027	20/12/2027	Juros		Agendado	-	
20/12/2027	20/12/2027	Amortização Variável	5.34738	Agendado	-	
20/01/2028	20/01/2028	Juros		Agendado	-	
20/01/2028	20/01/2028	Amortização Variável	5.67474	Agendado	-	
21/02/2028	21/02/2028	Juros		Agendado	-	
21/02/2028	21/02/2028	Amortização Variável	6.04304	Agendado	-	
20/03/2028	20/03/2028	Juros		Agendado	-	
20/03/2028	20/03/2028	Amortização Variável	6.46047	Agendado	-	
20/04/2028	20/04/2028	Juros		Agendado	-	
20/04/2028	20/04/2028	Amortização Variável	6.93756	Agendado	-	
22/05/2028	22/05/2028	Juros		Agendado	-	
22/05/2028	22/05/2028	Amortização Variável	7.48807	Agendado	-	
20/06/2028	20/06/2028	Juros		Agendado	-	
20/06/2028	20/06/2028	Amortização Variável	8.13036	Agendado	-	
20/07/2028	20/07/2028	Juros		Agendado	-	

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
20/07/2028	20/07/2028	Amortização Variável	8.88946	Agendado	-	
21/08/2028	21/08/2028	Juros		Agendado	-	
21/08/2028	21/08/2028	Amortização Variável	9.80042	Agendado	-	
20/09/2028	20/09/2028	Juros		Agendado	-	
20/09/2028	20/09/2028	Amortização Variável	10.91385	Agendado	-	
20/10/2028	20/10/2028	Juros		Agendado	-	
20/10/2028	20/10/2028	Amortização Variável	12.30567	Agendado	-	
20/11/2028	20/11/2028	Juros		Agendado	-	
20/11/2028	20/11/2028	Amortização Variável	14.09521	Agendado	-	
20/12/2028	20/12/2028	Juros		Agendado	-	
20/12/2028	20/12/2028	Amortização Variável	16.48132	Agendado	-	
22/01/2029	22/01/2029	Juros		Agendado	-	
22/01/2029	22/01/2029	Amortização Variável	19.82193	Agendado	-	
20/02/2029	20/02/2029	Juros		Agendado	-	
20/02/2029	20/02/2029	Amortização Variável	24.83293	Agendado	-	
20/03/2029	20/03/2029	Juros		Agendado	-	
20/03/2029	20/03/2029	Amortização Variável	33.18472	Agendado	-	
20/04/2029	20/04/2029	Juros		Agendado	-	
20/04/2029	20/04/2029	Amortização Variável	49.88846	Agendado	-	
21/05/2029	21/05/2029	Juros		Agendado	-	
21/05/2029	21/05/2029	Amortização Variável	100	Agendado	-	

RATING

Esta emissão não possui classificação de risco.

ASSEMBLEIAS DE INVESTIDORES

Não ocorreram assembleias de investidores no ano de 2022.

ADITAMENTOS

ALIENACAO FIDUCIARIA DE QUOTAS EM GARANTIA - 1º ADITAMENTO Realizado em 16/11/2021

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
RTD	MINAS GERAIS	BELO HORIZONTE	16/11/2021	Visualizar
RTD Eletrônico	SAO PAULO	SAO PAULO	16/11/2021	Visualizar
Assinatura Eletrônica	SAO PAULO		15/10/2021	Visualizar

CESSAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS DE CESSAO FIDUCIARIA DE CREDITOS EM GARANTIA E OUTRAS AVENCAS - 1º ADITAMENTO Realizado em 16/11/2021

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
RTD	MINAS GERAIS	BELO HORIZONTE	16/11/2021	Visualizar
RTD	SAO PAULO	SAO PAULO	16/11/2021	Visualizar
Assinatura Eletrônica	SAO PAULO		15/10/2021	Visualizar

TERMO DE SECURITIZACAO - 1º ADITAMENTO Realizado em 07/10/2021

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura Eletrônica	SAO PAULO	SAO PAULO	07/10/2021	Visualizar

TERMO DE SECURITIZACAO - 2º ADITAMENTO Realizado em 14/10/2021

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura Eletrônica	SAO PAULO		14/10/2021	Visualizar

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 de PU da 10ª Série

Baixar

[Baixar](#)

EVENTOS SOCIETÁRIOS E ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

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

FATOS RELEVANTES

Não ocorreram Fatos Relevantes no ano de 2022.

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS

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

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

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CONTROLADORA

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

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

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

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE - SEM RESSALVA

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

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

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

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

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

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

- Leitura dos termos de securitização, analisando se as

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

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

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.

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:	1
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 16.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	16.000
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito, Fiança, Fundo de Obra, Fundo de Reserva
Data de emissão:	17/05/2021
Data de vencimento:	22/09/2036
Taxa de Juros:	IPCA + + 10,0000% a.a.
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.
Nota:	

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

Denominação da companhia ofertante::	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	12
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 1.908.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	1.908
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito, Fiança, Fundo de Despesas, Fundo de Obra, Fundo de Reserva
Data de emissão:	06/10/2021
Data de vencimento:	20/10/2025
Taxa de Juros:	IPCA + 13,50%
Vencimento Antecipado:	Quanto à ocorrência de eventos de vencimento antecipado, fazemos referência ao tópico "Observações Adicionais".
Nota:	

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

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	14
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 2.332.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	2.332
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL

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

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

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

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

Denominação da companhia ofertante::	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	17
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 5.190.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	5.190
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito, Fiança, Fundo de Despesas, Fundo de Obra, Fundo de Reserva
Data de emissão:	06/10/2021
Data de vencimento:	20/10/2025
Taxa de Juros:	IPCA + 11,00% a.a.
Vencimento Antecipado:	Quanto à ocorrência de eventos de vencimento antecipado, fazemos referência ao tópico "Observações Adicionais".
Nota:	

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

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

Data de vencimento:	20/10/2032
Taxa de Juros:	IPCA + 11,00% a.a.
Vencimento Antecipado:	Durante o exercício de 2022, ocorreu o descumprimento de obrigações pecuniárias pela Devedora, a título de Amortização Ordinária das Debêntures, nos meses de novembro e dezembro de 2022. Tal descumprimento caracteriza evento de vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI. Nesse sentido, informamos que, na data de fechamento do presente Relatório Anual, providências estão sendo adotadas para a convocação de Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberar sobre a aprovação, ou não, da concessão de <i>waiver</i> à Devedora, no sentido de a Securitizadora abster-se de decretar o vencimento antecipado das Debêntures em razão do referido e outros inadimplementos pecuniários subsequentes.
Nota:	

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

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	20
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 52.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	52.000
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Ações, Fundo de Reserva
Data de emissão:	13/10/2021

Data de vencimento:	20/10/2032
Taxa de Juros:	IPCA + 15,20% a.a.
Vencimento Antecipado:	Durante o exercício de 2022, ocorreu o descumprimento de obrigações pecuniárias pela Devedora, a título de Amortização Ordinária das Debêntures, nos meses de novembro e dezembro de 2022. Tal descumprimento caracteriza evento de vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI. Nesse sentido, informamos que, na data de fechamento do presente Relatório Anual, providências estão sendo adotadas para a convocação de Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberar sobre a aprovação, ou não, da concessão de <i>waiver</i> à Devedora, no sentido de a Securitizadora abster-se de decretar o vencimento antecipado das Debêntures em razão do referido e outros inadimplementos pecuniários subsequentes.
Nota:	

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

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	4
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 60.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	10.500
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito, Fiança, Fundo de Reserva

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

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

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	6
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 60.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	10.500
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito, Fiança, Fundo de Reserva
Data de emissão:	18/06/2021
Data de vencimento:	20/07/2028
Taxa de Juros:	IPCA + 8,50% a.a.

Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

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

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	BASE SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	8
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 60.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	10.500
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito, Fiança, Fundo de Reserva
Data de emissão:	18/06/2021
Data de vencimento:	20/07/2028
Taxa de Juros:	IPCA + 8,50% a.a.

Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

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

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

As informações contidas neste relatório não representam uma recomendação de investimento, uma análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos.

Rio de Janeiro, Abril de 2023

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