

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

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

Demonstrações financeiras

Em 31 de março de 2024 com relatório dos auditores independentes

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

os administradores e acionistas da:

BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S/A

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da **1ª Emissão – 41ª Série - Código IF Nº 22A0896533** (“Patrimônio Separado”), administrado pela **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S/A** (“Securitizadora”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas para o exercício findo em 31 de março de 2024 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei 9.414/97 e consideram as disposições previstas na CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021 para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme nota explicativa nº 2.

Ênfase - Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e restrição de uso

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 2 que descreve que a base contábil dessas demonstrações contábeis, elaboradas exclusivamente para atendimento da lei 9.514/1997 e do Art. 50 da Resolução nº 60 de 23 de dezembro de 2021, que requer que as Securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta e fica dispensa a comparação na sua base inicial. Consequentemente, as demonstrações contábeis podem não servir para outra finalidade. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Ênfase - Incerteza na realização dos certificados de recebíveis imobiliários.

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 5, os direitos creditórios adquiridos pela operação são de natureza imobiliária que foram originados a partir de uma Cédula de Crédito Bancário (CCB) assumida pela devedora e cedida para a emissora na data de emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). Devido à natureza desses Créditos imobiliários, os valores quando efetivamente realizados poderão ser diferentes dos estimados em 31 de março de 2024 os quais já se encontram totalmente provisionados como perda. Nossa opinião não está modificada em função desse assunto.

Ênfase – Vencimento antecipado

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 5 e nº 7 que descreve que após assembleia do dia 15 de janeiro de 2024 foram iniciados o “vencimento antecipado” fazendo com que toda a dívida perante os investidores e demais consequências pré-estabelecidas no Termo de Securitização sejam exigidas de forma diferente a originalmente pactuada. O processo se encontra em andamento em busca pelas garantias elencadas no Termo de Securitização e pelo valor correspondente devido aos investidores. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

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 contábeis”. Somos independentes em relação à 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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Determinamos que os assuntos

descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

Perda por redução ao valor recuperável (impairment) dos direitos creditórios (Nota Explicativa nº 3.e) bem como nº 5)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um dos Principais assuntos de auditoria

O valor recuperável dos direitos creditórios detidos pela Patrimônio Separado é determinado por meio de estudo técnico, o qual contempla a utilização de julgamentos e premissas relevantes, que incluem análises sobre fatores externos, condições econômicas gerais e capacidade de liquidação futura pelo devedor/cedente, bem como fatores internos, tais como histórico de pagamentos e garantias. Esses fatores são considerados na identificação de indícios de perda por redução ao valor recuperável dos direitos creditórios bem como no cálculo do valor recuperável. Devido à relevância e ao nível de julgamento inerente à determinação do valor recuperável dos direitos creditórios, consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:

- Avaliação da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse estudo, tais como histórico de pagamentos, capacidade de liquidação futura e avaliações das garantias; e;
- Avaliação dos cálculos matemáticos incluídos em tais estudos; e
- Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos dos direitos creditórios no tocante à sua recuperabilidade, bem como as divulgações relacionadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao período findo em 31 de março de 2024.

Lastro dos direitos creditórios (Nota Explicativa nº 5)

Devido à relevância do saldo em direitos creditórios, detidos pelo Patrimônio Separado em 31 de março de 2024 e, pelo fato de não existir uma câmara de liquidação ou um mercado organizado de negociação de direitos creditórios no país, por meio do qual seja possível

efetuar o controle da custódia de acordo com as negociações efetuadas, consideramos a verificação da existência dos lastros dos direitos creditórios como um assunto significativo para a nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:

- Teste de existência por meio da inspeção da totalidade dos documentos que comprovam os lastros desses direitos creditórios;
- Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos dos direitos creditórios no tocante à sua existência, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao período findo em 31 de março de 2024.

Responsabilidade da administração da Securitizadora pelas demonstrações financeiras

A administração da Securitizadora é responsável pela elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados, regidos pela Lei 9.514/97 e que também consideram as disposições previstas na Resolução nº 60 de 23 de dezembro de 2021, 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 da Securitizadora é responsável, dentro das prerrogativas previstas na lei 9.514/97, pela avaliação da capacidade do Patrimônio Separado continuar operando conforme o Termo de Securitização dos Créditos, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional.

Responsabilidade dos auditores independentes

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 mantemos 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 obtemos 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.
- Obtemos 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 do Patrimônio Separado.
- 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 do Patrimônio Separado. 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 o Patrimônio Separado a não mais se manter em continuidade operacional.

Comunicamo-nos com a administração 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Blumenau (SC), 27 de junho de 2024.

Audifactor Auditores Independentes S/S
CRC/PR 005560/O-1 T-SC "S" SP
Sidení Moratelli – Sócio Responsável
Contador – CRC/SC – 19.206/O-7 "S" SP

Audifactor Auditores Independentes S/S
CRC/PR 005560/O-1 T-SC "S" SP
Juliano dos Santos Machado - Sócio
Contador – CRC/PR – 051229/O-8 "S" SP

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
 Patrimônio Separado 41ª Série da 1ª Emissão de CRI (STX) - IF nº 22A0896533
 Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
 Em 31 de março de 2024 e 2023
 (Valores expressos em milhares de Reais)

Balanços patrimoniais
 Exercício findo em 31 de março de 2024 e 2023
 (Valores expressos em milhares de reais)

Ativo			
	Nota	31/03/2024	31/03/2023
Circulante		417	14.805
Caixas e equivalentes de caixa	4	417	1.500
Direitos creditórios	5 e 10	15.354	13.305
(-) Provisão para perdas em créditos	5 e 10	(15.354)	
Total do ativo		417	14.805
Passivo			
	Nota	31/03/2024	31/03/2023
Circulante		15.354	13.305
Certificado de recebíveis – CRI	6	15.354	13.305
Não circulante		(14.937)	1.500
Certificado de recebíveis – CRI			
Participação residual do cedente	8	(14.937)	1.500
Total do passivo		417	14.805

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
Patrimônio Separado 41ª Série da 1ª Emissão de CRI (STX) - IF nº 22A0896533
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Em 31 de março de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais)

Demonstração dos resultados
Exercício findo em 31 de março de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>
Resultado das operações sujeitas ao regime fiduciário	11	3.491	2.260
Despesas da intermediação financeira			
Juros, multas e atualizações de CRI		(2.915)	(2.375)
Outros custos da operação	9	(78)	(67)
Total das despesas da intermediação financeira		(2.993)	(2.442)
Resultado bruto na intermediação financeira		(2.993)	(2.442)
Outras despesas operacionais			
Despesas administrativas	10	(565)	(66)
Total outras operacionais		(565)	(66)
Resultado financeiro			
Receita financeira		67	248
Despesa financeira			
Total resultado financeiro		67	248
Resultado líquido dos exercícios		-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de março de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais)

Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto

Exercício findo em 31 de março de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	31/03/2024	31/03/2023
Atividades operacionais		
Aporte tomadora	373	
Pagamento de fornecedores	(64)	(85)
Pagamento de impostos	(2)	(32)
Pagamento de despesas diversas	(519)	(19)
Rendimento sobre aplicações financeiras	67	248
Outras entradas	21	10
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	(124)	122
Atividades de financiamentos		
Amortização de Juros	(959)	(1.676)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos	(959)	(1.676)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(1.083)	(1.554)
Caixa e equivalentes caixa no início do exercício	1.500	3.054
Caixa e equivalentes caixa no final do exercício	417	1.500
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(1.083)	(1.554)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de março de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais)

1. Contexto operacional

A **Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. (Companhia ou Securitizadora)**, constituída em 26 de agosto de 2019, tem como objeto social: a) Aquisição e securitização de créditos hipotecários e de créditos oriundos de operações e financiamentos imobiliários em geral; b) A prestação de serviços referentes a operações no mercado secundário de hipotecas e de créditos oriundos de operações e financiamentos imobiliários em geral; c) Emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados e Recebíveis Imobiliários e de outros títulos de crédito e/ou valores mobiliários; d) Realização de operações de hedge em mercados derivativos, visando a cobertura de riscos na sua carteira de créditos hipotecários e imobiliários; e) Realizar negócios e prestar serviços compatíveis com seu objeto social, incluindo, mas não se limitando, a alienação de imóveis, intermediação de negócios relacionados com a seara imobiliária, e prestação de serviços de consultoria.

No desempenho do seu objeto social e na condição de Emissora dos Certificados de Recebíveis a Companhia constituiu o Patrimônio Separado ("Patrimônio Separado"), ao qual se refere a demonstração financeira ora disponibilizada em cumprimento a Lei nº 14.430, de 04 de agosto de 2022, e da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (alterada pela Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023), relativas aos exercícios findos em 31 de março de 2024 e de 2023.

Em complemento, registramos a seguir outras informações relacionadas ao Patrimônio Separado citado:

- a) Datas de início e vencimento das emissões: Início em 03/01/2022 com vencimento para 20/01/2024.
- b) Sumário das operações efetuadas: Emissão lastreada em créditos imobiliários, que são créditos devidos em sua totalidade pela Emitente SPE STX 37 Desenvolvimento Imobiliário S.A.
- c) Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios: A operação não tem previsão de aquisição de novos direitos creditórios durante o curso.
- d) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos: A emissão não conta com a contratação de instrumentos financeiros derivativos, motivo pelo qual não foram identificados riscos relacionados à contratação desses instrumentos na estrutura da emissão.
- e) Garantias envolvidas na estrutura da securitização, tais como sobre colateralização, subordinação ou coobrigação e a forma como essas garantias foram utilizadas durante o exercício: As principais garantias atreladas às operações são: Fundo de Liquidez, Aquisição (direcionada à compra dos imóveis objetos do CRI) e Despesas, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Ações, Fiança e Cessão Fiduciária de Créditos.
- f) Plano da Emissora de Liquidez e Fluxo de Caixa da Operação: A administração avaliou a capacidade do Patrimônio Separado de continuar operando durante a elaboração dessas demonstrações financeiras. Em 31 de março de 2024, o Patrimônio Separado apresentou capital circulante líquido negativo de R\$ 14.937. Esse resultado deve-se à constituição de uma provisão de perda de crédito relevante no período, no valor de **R\$ 14.703**. Esse fato decorre do vencimento antecipado da operação, resultante de sucessivos descumprimentos pela Devedora, destacados a seguir: a) Apesar das solicitações e assistência da Securitizadora, a SPE STX 37 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. não cumpriu o prazo para formalizar e registrar a alienação fiduciária dos imóveis com matrículas nº 91.602, 91.604, 123.568 e 123.569, registrados no 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. A aquisição desses imóveis era o destino dos recursos do CRI e eles deveriam ser alienados fiduciariamente à

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de março de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais)

Securitizadora; b) Além das garantias dos imóveis para os quais os recursos do CRI foram destinados, a STX SPE 25 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. não cumpriu o prazo para formalizar e registrar a alienação fiduciária de 10 unidades hoteleiras do Hotel Days Inn Rio Lapa, registradas no 2º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ; c) A Devedora alienou fiduciariamente parte dos imóveis, objeto de alienação fiduciária para o CRI, a terceiros sem consentimento ou notificação prévia à Securitizadora, descumprindo o estipulado na "Escritura de Debêntures". A Devedora também não indicou novas unidades suficientes para substituir aquelas alienadas a terceiros, deixando de atender integralmente à obrigação de alienação fiduciária de 10 unidades hoteleiras; d) Falta de pagamento de parcelas (PMTs): A Devedora não pagou duas parcelas (PMTs), conforme cláusula 11.1, item "i", da "Escritura de Debêntures". Diante do cenário descrito acima, em uma Assembleia Geral Extraordinária de Titulares dos CRI, datada de 15 de janeiro de 2024 ("AGT CRI"), os detentores dos CRI aprovaram o vencimento antecipado da operação. Assim, foram iniciadas ações judiciais e extrajudiciais com o objetivo de saldar o saldo devedor dos CRIs. na estrutura da securitização, tais como garantia reais ou fidejussórias, subordinação ou coobrigação, assim como, se for o caso, a utilização desses mecanismos durante o exercício: i) *Due Dilligence* financeira e jurídica; ii) garantia reais ou fidejussórias; iii) coobrigação, fiança ou aval; iv) razões de garantia; v) *covenants* financeiros; vi) monitoramento da carteira por relatórios do *servicer*; e vii) monitoramento recorrente de dívidas, protestos e ações.

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados (nota explicativa nº 3). As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e nos pronunciamentos, nas orientações e nas interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC) e de acordo com art. 50 da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (alterada pela Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023).

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Diretoria da Emissora em 27 de junho de 2024.

Moeda funcional e moeda de apresentação: As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado são apresentadas em reais, que é a moeda funcional e de apresentação. Todas as informações financeiras foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma.

Uso de estimativas e julgamentos: A preparação das demonstrações financeiras exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que impactam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados efetivos podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas, quando necessárias, são revistas de maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas.

3. Práticas contábeis materiais

a) Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, contas bancárias e investimentos a curto prazo com liquidez imediata e com baixo risco de variação no valor de mercado, sendo demonstrados pelo custo acrescido de juros auferidos até a data do balanço que não excedem o seu valor de mercado ou de realização.

b) Ativos financeiros não derivativos

São classificados no seu reconhecimento inicial. A sua classificação depende da finalidade para o qual eles foram adquiridos e do modelo de negócios da Companhia, os quais são classificados nas seguintes categorias:

- (i) Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado, e
- (ii) Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

A Emissora baixa um ativo financeiro relacionado ao Patrimônio Separado, se for o caso, quando tem seus direitos contratuais retirados, cancelados ou vencidos.

b.1) Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado (VJR)

Representados por aplicações financeiras e mensurados pelo valor justo por meio do resultado, de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos. Tais ativos são classificados com VJR se não atenderem as condições necessárias para mensuração ao custo amortizado, conforme demonstrado no item abaixo.

b.2) Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado

São representados por direitos creditórios, com pagamentos fixos ou calculáveis, que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os direitos creditórios são mensurados pelo custo amortizado, por meio do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer provisão para perda de crédito esperada.

c) Passivos financeiros não derivativos

São representados substancialmente por obrigações por emissão de CRI, reconhecidos inicialmente pelo valor justo, acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis na data de negociação na qual a Emissora identifica que o Patrimônio Separado se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. São mensurados pelo custo amortizado, por meio do método dos juros efetivos e sua baixa ocorre quando tem suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou pagas.

d) Outros ativos e passivos

Os demais ativos e passivos são demonstrados ao custo, incluindo os rendimentos e as variações monetárias auferidas e, quando aplicável, o efeito do seu ajuste para o valor justo ou de realização.

e) Redução ao valor recuperável (“impairment”)

Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, a Emissora considera informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica da Emissora na avaliação de crédito.

A Emissora presume que o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente se este estiver com mais de 30 dias de atraso. Sendo considerado um ativo financeiro como inadimplente quando:

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de março de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais)

- É pouco provável que o Sacado pague integralmente suas obrigações de crédito atreladas ao Patrimônio Separado, com base nas observações de comportamento da realização dos ativos durante o período de observação da carteira.

As perdas de crédito esperadas para 12 meses são perdas de crédito que resultam de possíveis eventos de inadimplência dentro de 12 meses após a data do balanço (ou em um período de longo prazo, caso a vida esperada do instrumento seja maior do que 12 meses).

I. Mensuração das perdas de crédito esperadas

As perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito. As perdas de crédito são mensuradas a valor presente pela taxa do contrato do sacado, e/ou a taxa do CRI caso não seja atribuída no contrato.

Um ativo financeiro possui “dificuldade de recuperação” quando ocorrem um ou mais eventos com impacto prejudicial nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro.

Evidência objetiva de que ativos financeiros tiveram problemas de recuperação inclui os seguintes dados observáveis:

- Quebra de cláusulas contratuais, tais como inadimplência ou atraso por parte do sacado;
- Reestruturação de um valor devido ao Patrimônio Separado em condições que não seriam aceitas em condições normais;
- Probabilidade de o devedor entrar em falência ou passar por outro tipo de reorganização financeira; ou o desaparecimento de mercado ativo para o título por causa de dificuldades financeiras.

II. Apresentação da provisão para perdas de crédito esperadas no balanço patrimonial

A provisão para perdas para ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado é deduzida do valor contábil bruto dos ativos. O valor contábil bruto de um ativo financeiro é baixado quando a Emissora não tem expectativa razoável de recuperar o ativo financeiro em sua totalidade ou em parte. No entanto, os ativos financeiros baixados podem ser revendidos a novos compradores, uma vez que voltam para unidades disponíveis em estoque.

f) Provisões

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado e/ou expectativa futura, se a Emissora, em nome do Patrimônio Separado, tem uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação.

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação dos ativos e passivos contingentes e das obrigações legais são efetuadas de acordo com os critérios definidos no CPC 25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes, da seguinte forma:

f.1) Ativos contingentes

Não são reconhecidos nas informações anuais, exceto quando da existência de evidências que propiciem a garantia de sua realização, sobre as quais não cabe mais nenhum recurso.

f.2) Provisões para risco

São avaliados por assessores jurídicos e pela Administração, levando em conta a probabilidade de perda de uma ação judicial ou administrativa - ou mesmo em função de eventuais situações que sugiram potenciais perdas futuras relacionadas à emissão, que possa gerar uma saída de recursos e que seja mensurável com suficiente segurança. São constituídas provisões para os processos classificados como perdas prováveis pelos assessores jurídicos e divulgados em notas explicativas.

f.3) Passivos contingentes

São incertos e dependem de eventos futuros para determinar se existe probabilidade de saída de recursos. Não são provisionados, mas divulgados, se classificados como perda possível e não provisionados, nem divulgados, se classificados como perda remota.

Em 31 de março de 2024 e de 2023 o patrimônio separado não possuía processos judiciais a serem reconhecidos ou divulgados nas demonstrações financeiras.

g) Resultado

Receita de intermediação financeira

É formada pelo montante de juros, deságios/ágios, atualização monetária e outras eventuais receitas acessórias (encargos moratórios, multas, entre outras) auferidas nas carteiras de recebíveis imobiliários.

Essas receitas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que é provável que os benefícios econômico-financeiros poderão ser efetivamente auferidos, (ii) de que os custos associados aos riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; e (iii) de que o valor da receita operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

Despesas de intermediação financeira

É formada pelo montante de juros, ágios/deságios e atualização monetária apuradas nos Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos, bem como demais despesas vinculadas diretamente à emissão desses certificados.

Essas despesas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; e (ii) de que o valor da despesa operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

Caso seja provável que ganhos adicionais serão oferecidos aos investidores e o valor possa ser mensurado de maneira confiável, o ganho é alocado a remuneração da obrigação por emissão de CRI no passivo.

h) Resultado das operações sujeitas ao regime fiduciário

É formado como consequência do processo de segregação das demonstrações financeiras dos patrimônios separados das demonstrações financeiras da Emissora, dentre os quais se destacam observância da legislação aplicável aos CRI e a legislação tributária, representando a destinação do resultado apurado no exercício, para composição dos valores a serem suportados pelo investidor, caso essas insuficiências venham efetivamente a impactar às expectativas de retorno da emissão ou por valores a serem destinados no encerramento da operação conforme estabelece as determinações legais.

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de março de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais)

i) Imposto de renda e contribuição social

Em decorrência do disposto na legislação tributária vigente, a tributação dos eventuais resultados do Patrimônio Separado é realizada em base consolidada com os resultados registrados pela Emissora. Nesse sentido, não são evidenciados gastos relacionados à tributação a título de Imposto de Renda e Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.

3.1. Norma emitida, mas ainda não vigente

A Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023 que altera a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, entrou em vigor em 01 de dezembro de 2023. A Administração avaliou os potenciais impactos e, neste momento, não se espera que a adoção da norma tenha impactos relevantes sobre as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em 31 de março de 2024.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>
Disponibilidade em moeda nacional	2	-
Aplicações financeiras (a)	415	1.500
Total	417	1.500

(a) As aplicações financeiras estão compostas por fundos de investimentos DI de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e que estão sujeitas ao insignificante risco de alteração de valor.

5. Informações sobre os direitos creditórios - Recebíveis Imobiliários

Representam valores de operações de aquisição de recebíveis imobiliários, efetuados de acordo com a Lei nº 14.430 de 04 de agosto de 2022, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário. Essas operações têm condições de realização contratualmente estabelecidas e, dessa forma, caracterizam-se como custo amortizado. Esse fato implica apresentação dos seus saldos a valor presente apurado pela taxa contratada.

Os recebíveis, vinculados ao regime fiduciário constituem o lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos. Pela fidúcia, tais créditos ficam excluídos do patrimônio comum da Emissora, passando a constituir direitos patrimoniais separados, com o propósito específico e exclusivo de responder pela realização dos direitos dos investidores, exceto com regime fiduciário com coobrigação.

a) Descrição dos direitos creditórios imobiliários

Emissão lastreada em Cédulas de Crédito Imobiliário, representativas de direitos creditórios imobiliários decorrentes de uma debênture emitida pela SPE STX 37 Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Cedente").

b) Valores vencidos e a vencer, por faixa de vencimento, que considera o valor nominal dos direitos creditórios ajustado a valor presente, utilizando a taxa de retorno da cessão de crédito

A carteira adquirida pela operação aberta por faixa de recebimento e classificada como direitos creditórios a vencer e direitos creditórios vencidos em 31 de março de 2024 e de 2023 está representada abaixo:

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de março de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais)

Direitos creditórios

por prazo de vencimento (a vencer)	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>
Até 30 dias	-	151
De 31 a 60 dias	-	271
De 61 a 90 dias	-	147
De 91 a 120 dias	-	282
De 121 a 150 dias	-	135
De 151 a 180 dias	-	260
De 181 a 360 dias	-	12.059
Acima de 360 dias	-	-
	-	13.305
por prazo de vencimento (vencidos)	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>
Até 30 dias	-	-
De 31 a 60 dias	15.354	-
De 61 a 90 dias	-	-
De 91 a 120 dias	-	-
De 121 a 150 dias	-	-
De 151 a 180 dias	-	-
De 181 a 360 dias	-	-
Acima de 360 dias	-	-
	15.354	-
Total de adimplente e inadimplentes	15.354	13.305
Ativo circulante	15.354	13.305
Ativo não circulante	-	-

c) Montante da provisão constituída e a sua movimentação durante o exercício

<u>Provisão para perda de crédito esperada</u>	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>
Saldo inicial	-	-
Constituição	(15.354)	-
Baixa/Reversão	-	-
Resultado das movimentações	(15.354)	-
Saldo final	<u>(15.354)</u>	<u>-</u>
Ativo circulante	(15.354)	-
Ativo não circulante	-	-

Foi constituída uma provisão de crédito esperado no valor de R\$ 15.534, em consequência da Assembleia Geral Extraordinária de Titulares dos CRI ("AGT CRI") realizada em 15 de janeiro de 2024, na qual os detentores dos CRI aprovaram o vencimento antecipado da operação, conforme detalhado no item 1.f.

d) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios

Foram constituídas as seguintes garantias: Fiança, Cessão Fiduciária de Créditos, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo de Liquidez em valor equivalente para garantir o pagamento das 18 (dezoito) primeiras parcelas de remuneração dos CRI efetivamente

integralizados, Fundo de Aquisição direcionado à compra dos imóveis objetos do CRI e Fundo de Despesas, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Ações, Fiança e Cessão Fiduciária de Créditos.

e) Procedimentos de cobrança dos direitos creditórios inadimplentes, incluindo a execução de garantias e custos envolvidos

Os procedimentos de cobrança dos direitos creditórios, durante a vigência da operação foram feitos pela própria cedente. No entanto, fica contratualmente resguardada a faculdade da Emissora em assumir o dia a dia das cobranças de crédito, por si própria ou por via de terceiros, a seu exclusivo critério e/ou sempre que detectada a ineficiência das equipes de cobrança do tomador.

f) Eventos de pré-pagamento ocorridos durante o exercício e o impacto sobre o resultado e a rentabilidade dos investidores

Os eventos de pré-pagamento podem ocorrer por antecipação do pagamento dos créditos imobiliários pelos devedores da operação, ou ainda, nas hipóteses de amortização extraordinária ou resgate antecipado previstas no termo de securitização de cada operação.

Em qualquer dos casos, eventos de pré-pagamento deverão ser realizados sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançarão, indistintamente, todos os certificados de recebíveis imobiliários integralizados, observada a ordem de pagamento prevista no termo de securitização, proporcionalmente ao seu valor nominal unitário atualizado ou saldo do valor nominal unitário atualizado na data do evento.

Durante os exercícios findos em 31 de março de 2024 e de 2023, não aconteceram eventos de pré-pagamento decorrentes de amortização extraordinária.

g) Informações sobre a aquisição substancial ou não dos riscos e benefícios da carteira, incluindo a metodologia adotada pela Emissora para a definição dessa avaliação, os valores dos direitos creditórios adquiridos com ou sem retenção substancial de riscos e, para os direitos creditórios adquiridos sem retenção substancial de riscos, a segregação dos valores por entidade que reteve substancialmente os riscos e benefícios

A Emissora não assume a retenção de riscos e benefícios vinculados às emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários de titularidade dos investidores.

6. Informações sobre o passivo da emissão - Recursos de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Referem-se a operações de captação de recursos no mercado financeiro, por meio de títulos de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), com as seguintes características: títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constituem promessa de pagamento em dinheiro.

Os CRI emitidos sob o regime fiduciário estão lastreados por créditos imobiliários vinculados a esse regime, os quais ficam excluídos do patrimônio comum da Emissora.

A totalidade dos títulos emitidos vinculados a este Patrimônio Separado apresenta as seguintes características:

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de março de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais)

a) Características da(s) série(s) da presente Emissão:

<u>Série 41ª – única</u>	<u>31/03/2024</u>
Quantidade de cotas emitidas	12.546
Prazo de vencimento	747 dias
Taxa de juros efetiva	14,00% a.a.
Indexador	IPCA
Periodicidade de indexação	Mensal
Cronograma de amortização	Mensal

O cronograma abaixo demonstra o fluxo de pagamentos original trazido a valor presente pela taxa média ponderada do CRI para um período de 12 (doze) meses a partir da data base de 31 de março de 2024.

Ano	fluxo de pagamento trazido valor presente
<u>abr/23-mar/24</u>	<u>15.354</u>
Total	15.354

Em vista de diversos descumprimentos de obrigações pecuniárias e não pecuniárias relacionadas ao CRI, ocorreu em 15 de janeiro de 2024 uma Assembleia Geral Extraordinária de Titulares dos CRI ("AGT CRI"), na qual os detentores dos CRI aprovaram o vencimento antecipado da operação, conforme detalhado no item 1.f. Como resultado, o fluxo futuro descontado ao valor presente corresponde ao valor total dos créditos cedidos à carteira.

b) Principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificados:

As assembleias gerais deliberam matérias de interesse dos investidores, conforme previsto no Termo de Securitização, sendo que cada Certificado devidamente subscrito e integralizado corresponde a um voto. São aplicáveis o disposto na Lei 9.514 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano, por meio de instrumento de mandato válido e eficaz. Além disso, os CRI são classificados conforme sua subordinação, que é a espécie de preferência garantida aos CRI Seniores em relação aos CRI Subordinados, no sentido de que os primeiros são pagos pela Emissora antes que os posteriores, em estrita observância à Ordem de Pagamentos.

As deliberações em assembleias gerais serão tomadas pelos votos favoráveis de titulares dos CRI em circulação que representem a maioria dos CRI presentes na assembleia, exceto nas deliberações em assembleias gerais que impliquem (i) na não declaração de vencimento antecipado dos CRI e de seu lastro, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário, (ii) na alteração da remuneração, atualização monetária ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, (iii) na alteração da data de vencimento dos CRI, (iv) em desoneração, substituição ou modificação dos termos e condições das garantias da emissão, (v) alterações das razões de garantia e das hipóteses de recompra compulsória, que dependerão de aprovação de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos votos favoráveis da totalidade dos titulares dos CRI em circulação que tenham direito de voto.

Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de deliberação em Assembleias Geral, serão excluídos os certificados de recebíveis imobiliários que eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, assim entendidas

empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.

7. Sumário das principais deliberações de investidores reunidos em assembleia durante o exercício:

Em 31/07/2023, foi realizada a Assembleia Geral de Titulares de CRIs para deliberar os seguintes itens: **i)** a aprovação, ou não, das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado referentes ao exercício encerrado em 31 de março de 2023; **ii)** a aprovação, ou não, da alteração do Termo de Securitização para que as convocações de Assembleias Gerais possam ocorrer, a critério da Emissora: **(a)** mediante publicação de edital em jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para a divulgação de suas informações societárias, por 3 (três) vezes em dias consecutivos, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias; ou **(b)** por meio de edital publicado no sítio eletrônico da Emissora, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, sem prejuízo do quanto previsto na Resolução CVM 60 a respeito da convocação de Assembleias Gerais; **(iii)** a aprovação, ou não, da alteração do Termo de Securitização para alteração da Cláusula XII. Não houve a presença de investidores representativos do quórum de instalação desta Assembleia em primeira convocação.

Em 25/08/2023, foi realizada a Assembleia Geral de Titulares de CRIs para deliberar os seguintes itens: **i)** a aprovação, ou não, das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado referentes ao exercício encerrado em 31 de março de 2023; **ii)** a aprovação, ou não, da alteração do Termo de Securitização para que as convocações de Assembleias Gerais possam ocorrer, a critério da Emissora: **(a)** mediante publicação de edital em jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para a divulgação de suas informações societárias, por 3 (três) vezes em dias consecutivos, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias; ou **(b)** por meio de edital publicado no sítio eletrônico da Emissora, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, sem prejuízo do quanto previsto na Resolução CVM 60 a respeito da convocação de Assembleias Gerais; **(iii)** a aprovação, ou não, da alteração do Termo de Securitização para alteração da Cláusula XII. Não houve a presença de investidores representativos do quórum de instalação desta Assembleia em segunda convocação. Diante do não comparecimento de qualquer investidor, via Instrução de Voto a Distância ou acesso à vídeo conferência, ficou prejudicada a instalação da Assembleia, em segunda convocação. Portanto, ficam aprovadas automaticamente as Demonstrações Financeiras, nos termos do artigo 25, §2º, da Resolução CVM 60.

Em 15/01/2024, foi realizada a Assembleia Geral de Titulares de CRIs para deliberar os seguintes itens: **i)** A decretação, ou não, do vencimento antecipado dos CRI em razão: **a)** apesar das reiteradas solicitações e da assessoria direta proporcionada pela Securitizadora no respectivo registro junto aos cartórios de notas e registro de imóveis de São Paulo/SP, do descumprimento, pela **SPE STX 37 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, sociedade anônima de capital fechado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.931, conjunto 102, Jardim Paulistano, CEP 01.452-91 O, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 38.323.695/0001-15 ("Devedora"), do prazo estipulado para formalização e consequente registro da alienação fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nº **91.602, 91.604, 123.568 e 123.569**, todas registradas perante o 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, imóveis estes cuja aquisição é o objeto da destinação dos recursos do CRI e, após a respectiva aquisição, deveriam ser alienados fiduciária à Securitizadora, conforme os respectivos "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças", celebrados entre a Securitizadora e a Devedora ("Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis Aquisição"), conforme expressamente previsto nos termos das cláusulas 2.7., 8.5. e 11.1. item "iv" do "Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real Com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada da SPE STX 37" Desenvolvimento Imobiliário S.A., celebrado entre a Devedora e a Securitizadora ("Escritura de Debêntures"), bem como da cláusula 8.8., do Termo de Securitização; **b)** não obstante as diversas cobranças e do acompanhamento e

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de março de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais)

direcionamento prestados pela Securitizadora, do descumprimento, pela Devedora, do prazo para formalização e consequente registro da alienação fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nº **102.679, 102.696, 102.703, 102.753, 102.758, 102.764, 102.769, 102.787, 102.788, 102.790**, todos registrados perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ, nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" celebrado entre a Securitizadora e a **STX SPE 25 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Flamengo, nº 278, Apartamento 81, Flamengo, CEP 22.210-065, inscrita no CNP/MF sob o nº 18.058.317/0001-44 ("**STX 25**" e, respectivamente e em conjunto, "Contratos de Alienação Fiduciária da STX 25"), conforme expressamente previsto nas cláusulas 2.6., 8.4. e 11.1 item "iv" da Escritura de Debêntures, bem como da cláusula 8.7., do Termo de Securitização; **c)** da alienação fiduciária, pela Devedora, de parte dos imóveis da STX 25 a favor de terceiros, sem a obtenção de consentimento ou notificação prévia à Securitizadora, conforme estipulado nos termos da cláusula 11.1, itens "viii" e "ix" da Escritura de Debêntures. Para referência, apresenta-se a lista dos Imóveis da STX 25 alienados fiduciariamente a terceiros:

Unidade Hoteleira	Matrícula
212	102.679
403	102.696
808	102.753
906	102.764
1103	102.787
1104	102.788

d) não obstante a solicitação da Securitizadora para a indicação de novas unidades como substitutas daquelas alienadas fiduciariamente a terceiros, evidencia-se o descumprimento por parte da Devedora, que não indicou uma quantidade suficiente de novas unidades para atender integralmente à obrigação de alienação fiduciária de 10 (dez) unidades hoteleiras, como objeto da alienação fiduciária de imóveis da STX 25, conforme expressamente estabelecido pela cláusula 8.4.1., da Escritura de Debêntures; **e)** do descumprimento, pela Devedora, do pagamento de 02 (duas) PMTs, nos termos da cláusula 11.1. item "i" da Escritura de Debêntures. Para referência, apresenta-se a relação das parcelas em atraso:

Data de Vencimento	Valor Pendente (R\$)	Aporte Realizado (R\$)	Data do Aporte	Saldo Devedor Total (R\$)
20/10/2023	Não pago			
20/11/2023	Não pago			
23/11/2023		80.000,00	23/11/ 2023	
20/12/2023	209.953,45			13.604.757,44

(ii) na hipótese de aprovação da decretação do vencimento antecipado dos CRI, em decorrência dos itens (a), (b), (c), (d) e (e) acima, a aprovação para que a Securitizadora, em nome dos Titulares dos CRI, ingresse com (1) uma ação de execução judicial da Devedora, visando o cumprimento das obrigações inadimplidas nos termos da Escritura de Debêntures e do Termo de Securitização, (2) da excussão extrajudicial da alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 22.290, registrado perante o 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP e dos imóveis objeto das matrículas 102.704, 102.706, 102.758, 102.777, 102.790 e 102.808, registradas perante o 2º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ, cuja alienação fiduciária já foi constituída; e (3) da excussão extrajudicial da alienação fiduciária de ações da **SPE STX 37 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIOS.A.**, sociedade anônima de capital fechado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.931, conjunto 102, Jardim Paulistano, CEP 01.452-910, inscrita

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de março de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais)

no CNPJ/ME sob o nº 38.323.695/0001-15, cuja alienação fiduciária já foi também constituída; **(iii)** caso seja aprovada a iniciativa de proposição de ação de execução judicial e extrajudicial contra a Devedora, propõe-se a aprovação para que a Securitizadora contrate o escritório de advocacia SOB Advogados para ingressar com as medidas executivas contra a Devedora e a STX 25, visando a execução de bens para saldar o saldo devedor dos CRI, cuja proposta foi encaminhada aos Titulares de CRI e Agente Fiduciário, previamente à realização desta Assembleia. **ii)** a aprovação, ou não, da alteração do Termo de Securitização para que as convocações de Assembleias Gerais possam ocorrer, a critério da Emissora: **(a)** mediante publicação de edital em jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para a divulgação de suas informações societárias, por 3 (três) vezes em dias consecutivos, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias; ou **(b)** por meio de edital publicado no sítio eletrônico da Emissora, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, sem prejuízo do quanto previsto na Resolução CVM 60 a respeito da convocação de Assembleias Gerais; **(iii)** a aprovação, ou não, da alteração do Termo de Securitização para alteração da Cláusula XII. Todas as deliberações foram aprovadas por todos os titulares dos Certificados dos Recebíveis Imobiliários.

8. Participação residual do cedente

Representado pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa pela diferença entre o valor dos demais ativos e dos passivos atualizados do Patrimônio Separado.

Em 31 de março de 2024 e de 2023 a participação residual do cedente apresentava o seguinte saldo:

	31/03/2024	31/03/2023
Caixa e equivalentes de caixa	417	1.500
Demais ativos atualizados	-	13.305
Passivos atualizados	(15.354)	(13.305)
	(14.937)	1.500

9. Outros custos da operação

Para o cumprimento das obrigações relacionadas à emissão, o Patrimônio Separado conta com os serviços relacionados a seguir:

Natureza do serviço	Empresa	Função	Forma de Remuneração	31/03/2024	31/03/2023
Gestão de operações	Base Securitizadora S.A.	Gestor	Mensal	(57)	(48)
Agente fiduciário	Simplific Pavarini DTVM Ltda.	Fidúcia	Mensal	(21)	(19)
				(78)	(67)

10. Despesas administrativas

Natureza do serviço	31/03/2024	31/03/2023
Registro de Imóveis / ITBI (a)	(457)	
Auditoria	(9)	(7)
Outras despesas	(99)	(59)
Total	(565)	(66)

(a) Valores relacionados às despesas de ITBI e emolumentos de cartório para a constituição das garantias dos imóveis objeto da destinação dos

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de março de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais)

recursos da operação, referentes às matrículas 22.920, 91.602 e 123.568, registradas no 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

11. Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário

Conforme orientação do Ofício Circular nº2/2019/CVM/SIN/SNC, a operação de securitização deve ter resultado igual a zero. A presente conta demonstra o valor (a maior ou a menor), que deve ser considerado para que a orientação do mencionado ofício seja cumprida. Uma vez que essa operação apresenta regime fiduciário e coobrigação por parte do tomador, o valor positivo significa que a operação gerou excedente para seu tomador.

12. Relacionamento com os auditores independentes

A Emissora, como parte de suas práticas de governança corporativa, evidencia que não contratou quaisquer outros serviços, além da auditoria independente de suas demonstrações financeiras, dentre as quais estão consideradas as demonstrações financeiras desse Patrimônio Separado, junto à empresa Audifactor Auditores Independentes Ss., ou a quaisquer outras empresas ou pessoas a ela ligadas, direta ou indiretamente.

13. Outras Informações

Não foram identificadas outras informações relevantes, além daquelas já divulgadas, ao completo entendimento dessas demonstrações financeiras.
