



**Base Securitizadora de Créditos
Imobiliários S.A.
Patrimônio Separado 10ª Série da
1ª Emissão de CRI (Aurora) - IF nº
2110850574**

Demonstrações financeiras
Em 31 de março de 2023
com relatório dos auditores independentes

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
Patrimônio Separado 10ª Série da 1ª Emissão de CRI (Aurora) - IF
nº 2110850574

Demonstrações financeiras

Em 31 de março de 2023

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais.....	7
Demonstrações do resultado	8
Demonstrações dos fluxos de caixa	9
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras.....	10

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

À

Administradora e aos investidores do

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

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Patrimônio Separado 10ª Série da 1ª Emissão de CRI (Aurora) - IF nº 21I0850574 (Patrimônio Separado)**, administrado pela **Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. (Companhia ou Securitizadora)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2023, e suas respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa 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 para o exercício findo em 31 de março de 2023, foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Medida Provisória nº 1.103 de 15 de março de 2022, e consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/2021 para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme Nota Explicativa nº 2.2.

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 ao Patrimônio Separado, 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.

Ênfases

Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras e restrição sobre o uso

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 2.2 às demonstrações financeiras, a qual descreve que essas demonstrações financeiras foram elaboradas exclusivamente para atendimento da Medida Provisória nº 1.103 de 15 de março de 2022 e do Art. 50 da Resolução CVM nº 60/2021, que requer que as Securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta. Consequentemente, as demonstrações financeiras podem não servir para outra finalidade. Nossa opinião não está modificada acerca deste assunto.

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 2023. Nossa opinião não está modificada em função desse 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 período 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.

Mensuração das perdas por redução ao valor recuperável (*'impairment'*) e existência dos direitos creditórios (Notas Explicativas nº 3.4 e nº 5)

O valor recuperável dos direitos creditórios detidos pelo 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, como por exemplo, 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 a relevância e ao nível de julgamento inerente a 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 avaliação das garantias;
- 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 aceitável o nível de provisionamento de perdas por redução ao valor recuperável dos direitos creditórios, bem como as divulgações relacionadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de março de 2023.

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 2023 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:

- Entendimento do processo de constituição do Patrimônio Separado realizado pela Administração da Emissora;
- Obtenção da composição detalhada dos direitos creditórios e comparação com os seus respectivos registros contábeis;
- Teste de detalhe, em base amostral, dos documentos que comprovam os lastros desses direitos creditórios; 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 existência, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de março de 2023.

Responsabilidade da Administração e da governança 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 nº 9.514/97 e que também consideram as disposições previstas na ICVM nº 480/2009 e alterações, 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.

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

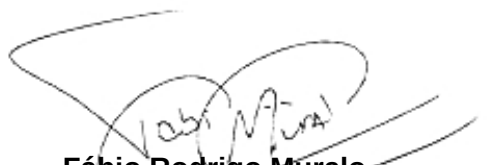
Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantivemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- 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 do Patrimônio Separado;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração; e
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com 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.

São Paulo, 30 de junho de 2023.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP-031.269/O-1



Fábio Rodrigo Muralo
Contador CRC 1SP-212.827/O-0



Leonardo Boiani Antoniazzi
Contador CRC 1SP-255.559/O-5

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
Patrimônio Separado 10ª Série da 1ª Emissão de CRI (Aurora) - IF nº 21I0850574

Balanços patrimoniais
Em 31 de março de 2023 e de 2022

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

Ativo				Passivo e patrimônio líquido			
	Notas	31/03/2023	31/03/2022		Notas	31/03/2023	31/03/2022
Circulante				Circulante			
Caixas e equivalentes de caixa	4	323	1.146				
Direitos creditórios	5	5.610	5.611	Valores a devolver	8	320	1.147
		5.933	6.757			320	1.147
Não circulante				Não circulante			
Direitos creditórios	5	25.002	29.156	Certificado de recebíveis - CRI	6	23.801	25.271
		25.002	29.156	Participação residual do cedente		6.814	9.495
						30.615	34.766
Total do ativo		30.935	35.913	Total do passivo e do patrimônio líquido		30.935	35.913

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Patrimônio Separado 10ª Série da 1ª Emissão de CRI (Aurora) - IF nº 2110850574

Demonstrações dos resultados

Em 31 de março de 2023 e período de 21 de setembro de 2021 (data de emissão do CRI) a 31 de dezembro de 2021

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

	Notas	31/03/2023	De 21/09/2021 (data de emissão do CRI) a 31/03/2022
Receitas e despesas operacionais			
Receita financeira de juros c/ direitos creditórios	11	1.499	1.996
Despesa financeira de atualização do CRI	11	(1.499)	(1.996)
Resultado do período		-	-

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Patrimônio Separado 10ª Série da 1ª Emissão de CRI (Aurora) - IF nº 2110850574

Demonstrações dos fluxos de caixa

Em 31 de março de 2023 e período de 21 de setembro de 2021 (data de emissão do CRI) a 31 de dezembro de 2021

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

	31/03/2023	De 21/09/2021 (data de emissão do CRI) a 31/03/2022
Atividades operacionais		
Integralizações	-	23.656
Outros recebimentos	2.276	41
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	2.276	23.697
Atividades de financiamentos		
Amortizações	(2.971)	(381)
Outras saídas	(128)	(22.170)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos	(3.099)	(22.551)
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(823)	1.146
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	1.146	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	323	1.146
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(823)	1.146

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Patrimônio Separado 10ª Séries da 1ª Emissão de CRI (Aurora) - IF nº 21E0823441

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de março de 2023 e período de 21 de setembro de 2021 (data de emissão do CRI) a 31 de dezembro de 2021

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

1. Contexto operacional

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

2. Base para elaboração e apresentação das informações financeiras intermediárias**2.1. Autorização**

A autorização para emissão das demonstrações financeiras foi concedida pela Diretoria da Securitizadora em 30 de junho de 2023.

2.2. Base de preparação

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.

As demonstrações financeiras são preparadas considerando o custo histórico como base de valor, ajustadas quando aplicável para refletir os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado. As demonstrações financeiras são preparadas utilizando a contabilização pelo regime de competência, exceto as demonstrações de fluxo de caixa.

A Administração da Companhia declara e confirma que todas as informações relevantes próprias contidas nas demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas pela Administração na gestão do Patrimônio Separado.

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Patrimônio Separado 10ª Séries da 1ª Emissão de CRI (Aurora) - IF nº 21E0823441

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de março de 2023 e período de 21 de setembro de 2021 (data de emissão do CRI) a 31 de dezembro de 2021

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

2. Base de apresentação e elaboração das informações financeiras intermediárias --Continuação**2.3. Moeda funcional**

As demonstrações financeiras são preparadas usando a moeda funcional (moeda do ambiente econômico primário em que o Patrimônio Separado opera). Ao definir a moeda funcional do Patrimônio Separado a Securitizadora considerou qual a moeda que influencia significativamente o preço de venda dos serviços prestados e a moeda na qual a maior parte do custo de sua prestação de serviços é paga ou incorrida. As demonstrações financeiras referentes ao exercício encerrado em 31 de março de 2023 foram apresentadas em milhares de Reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação do Patrimônio Separado. Todas as informações financeiras apresentadas foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma.

2.4. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras está de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que exigem que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Para efetuar as referidas estimativas, a Administração utiliza as melhores informações disponíveis na data da preparação das demonstrações financeiras, bem como a experiência de eventos passados e correntes, considerando ainda pressupostos relativos a eventos futuros.

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

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a preparação dessas demonstrações financeiras são as seguintes:

3.1. Apuração do resultado**a) Receita de intermediação financeira**

Composta 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 e os 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.

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Patrimônio Separado 10ª Séries da 1ª Emissão de CRI (Aurora) - IF nº 21E0823441

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de março de 2023 e período de 21 de setembro de 2021 (data de emissão do CRI) a 31 de dezembro de 2021

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

3. Principais práticas contábeis--Continuação**3.1. Apuração do resultado--Continuação****b) Despesa 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 a 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 reconhecido como uma elevação da despesa operacional conforme as demais despesas vinculadas às emissões sejam reconhecidas.

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

Caixas e equivalentes de caixa incluem os montantes de caixa e aplicações financeiras com prazo para resgate de até 90 dias da data da aplicação. As aplicações financeiras são registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos balanços e não superando o valor de mercado.

3.3. Instrumentos financeiros**a) Ativos financeiros não derivativos**

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

Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado (VJR): Representados por aplicações financeiras, que compõem o saldo de caixa e equivalente de caixa, 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 conhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos. Tais ativos são classificados como VJR se não atenderem as condições necessárias para mensuração ao custo amortizado, conforme demonstrado no item abaixo.

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Patrimônio Separado 10ª Séries da 1ª Emissão de CRI (Aurora) - IF nº 21E0823441

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de março de 2023 e período de 21 de setembro de 2021 (data de emissão do CRI) a 31 de dezembro de 2021

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

3. Principais práticas contábeis--Continuação**3.3. Instrumentos financeiros--Continuação****a) Ativos financeiros não derivativos--Continuação**

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: São representados por direitos creditórios, com pagamentos fixos ou calculáveis, que não são cotados no mercado ativo, cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais e seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os direitos creditórios são medidos pelo custo amortizado, por intermédio do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

b) Passivos financeiros não derivativos

Compreendem as captações emissões dos certificados de recebíveis da Securitizadora detidos pelo Patrimônio Separado. São inicialmente reconhecidos a valor justo e no caso de empréstimos e financiamentos e contas a pagar, são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado. Os passivos financeiros do Patrimônio Separado incluem contas a pagar. Após reconhecimento inicial, as emissões sujeitas a juros são mensuradas subsequentemente pelo custo por meio do resultado.

3.4. Redução ao valor recuperável ("*impairment*")**a) Ativos financeiros**

O Patrimônio Separado reconhece provisões para perdas por redução ao valor recuperável sobre os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas por redução ao valor recuperável, o Patrimônio Separado 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 do Patrimônio Separado, na avaliação de crédito e suas garantias considerando informações prospectivas.

O Patrimônio Separado considera um ativo financeiro como inadimplente quando é pouco provável que o devedor pague integralmente suas obrigações de crédito, sem recorrer a ações como a realização da garantia (se houver alguma).

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Patrimônio Separado 10ª Séries da 1ª Emissão de CRI (Aurora) - IF nº 21E0823441

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de março de 2023 e período de 21 de setembro de 2021 (data de emissão do CRI) a 31 de dezembro de 2021

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

3. Principais práticas contábeis--Continuação**3.4. Redução ao valor recuperável ("*impairment*")--Continuação****b) Mensuração das perdas por redução ao valor recuperável**

As perdas por redução ao valor recuperável são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito. As perdas por redução ao valor recuperável são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa, ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos ao Patrimônio Separado de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que o Patrimônio Separado espera receber.

Em decorrência da relação estabelecida entre a Securitizadora e o Patrimônio Separado objeto de divulgação, se concluído como necessário o registro de uma provisão para suportar eventuais perdas, os seus respectivos impactos serão igualmente registrados contabilmente no passivo do Patrimônio Separado. Considerando a estrutura financeira da operação de securitização, as garantias a ela agregadas, bem como a expectativa de evolução e recebimento dos recebíveis-lastro da emissão, para a apuração de eventual provisão, são considerados adicionalmente os requisitos a seguir:

Com relação aos devedores: Será considerada a situação atual de cada crédito que lastreia a emissão, mediante classificação em (i) em dia e (ii) em atraso, classificado por número de parcelas em atraso.

Com relação as garantias: Será considerada a existência e respectiva capacidade de realização, na operação, das seguintes garantias: (i) coobrigação do cedente ou de terceiros ("*fiança*"), (ii) cessão fiduciária ("*colateral*"), (iii) garantia real imobiliária (alienação fiduciária ou hipoteca) e (iv) outras.

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Patrimônio Separado 10ª Séries da 1ª Emissão de CRI (Aurora) - IF nº 21E0823441

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de março de 2023 e período de 21 de setembro de 2021 (data de emissão do CRI) a 31 de dezembro de 2021

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

3. Principais práticas contábeis--Continuação**3.4. Redução ao valor recuperável ("*impairment*")--Continuação****b) Mensuração das perdas por redução ao valor recuperável--Continuação**

Com relação as obrigações do Patrimônio Separado: Serão considerados os valores relativos a (i) Pagamentos futuros devidos aos investidores, (ii) Despesas para administração da operação até seu encerramento e (iii) Custos estimados com execução das garantias.

3.5. Ativos não financeiros

O valor contábil dos ativos não financeiros do Patrimônio Separado é revisto a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

3.6. Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômico-futuros serão gerados em favor do Patrimônio Separado e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Patrimônio Separado possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

3.7. Provisões, ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são apresentadas de acordo com as regras estabelecidas no CPC 25: (i) Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado; (ii) Passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

3.8. Demonstração do fluxo de caixa (DFC)

As demonstrações dos fluxos de caixa são preparadas e apresentadas pelo método direto de acordo com o Pronunciamento Contábil CPC 03 (R2) "Demonstração dos fluxos de caixa", emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Patrimônio Separado 10ª Séries da 1ª Emissão de CRI (Aurora) - IF nº 21E0823441

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de março de 2023 e período de 21 de setembro de 2021 (data de emissão do CRI) a 31 de dezembro de 2021

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de março de 2023 e de 2022 os saldos estavam assim compostos:

	31/03/2023	31/03/2022
Caixa e equivalentes	85	2
Aplicações financeiras (a)	238	1.144
	323	1.146

- (a) Em 31 de março de 2023 e de 2022, as aplicações financeiras referem-se a títulos de renda fixa sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

5. Direitos creditórios

Em 31 de março de 2023 e de 2022 os saldos estavam assim demonstrados:

	31/03/2023	31/03/2022
Ativo circulante		
Cédulas de Créditos Imobiliários/Bancários 1ª Emissão	5.610	5.611
	5.610	5.611
Ativo não circulante		
Cédulas de Créditos Imobiliários/Bancários 1ª Emissão	25.002	29.156
	25.002	29.156

As Cédulas de Créditos estão classificadas na categoria “Custo amortizado” e contabilizadas pelo seu respectivo valor de custo de aquisição, atualizadas pelo IPCA + taxa de 5%a.a. em série única.

- a) **Valores vencidos e a vencer, por faixa de vencimento, incluindo os montantes a vencer com parcelas vencidas (se aplicável):**

Créditos vinculados por prazo de vencimento (a vencer)	31/03/2023
Até 30 dias	478
De 31 a 60 dias	476
De 61 a 90 dias	474
De 91 a 120 dias	472
De 121 a 150 dias	471
De 151 a 180 dias	468
De 181 a 360 dias	2.771
Acima de 360 dias	25.002
Total	30.612

Créditos vinculados por prazo de vencimento (a vencer)	31/03/2022
Até 30 dias	478
De 31 a 60 dias	476
De 61 a 90 dias	474
De 91 a 120 dias	472
De 121 a 150 dias	470
De 151 a 180 dias	468
De 181 a 360 dias	2.771
Acima de 360 dias	29.158
Total	34.767

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Patrimônio Separado 10ª Séries da 1ª Emissão de CRI (Aurora) - IF nº 21E0823441

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de março de 2023 e período de 21 de setembro de 2021 (data de emissão do CRI) a 31 de dezembro de 2021

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

5. Direitos creditórios--Continuação

Em 31 de março de 2023 o Patrimônio Separado não tinha saldo inadimplente dentre os seus direitos creditórios.

b) Montante da provisão constituída e a sua movimentação durante o período

Na análise da Companhia, que levou em consideração o histórico de pagamentos, a capacidade de liquidação dos devedores e avaliação das garantias em relação ao saldo devedor, não há provisão a ser constituída para os ativos vinculados ao Patrimônio Separado no exercício encerrado em 31 de março de 2023.

c) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios

Os créditos imobiliários contarão com as seguintes Garantias: (i) Fiança; (ii) Fundos de garantia; (iii) Cessão fiduciária; (iv) Alienação fiduciária de quotas SPE 749; (v) Alienação fiduciária de imóveis (Servic); e (vi) Alienação fiduciária de imóveis (áreas adicionais).

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

Os procedimentos de cobrança adotados pela Companhia iniciam-se imediatamente após a verificação de eventual inadimplência dos créditos, e levam em consideração o intervalo de tempo entre a arrecadação e o fluxo previsto de pagamento de amortização e juros dos certificados, objetivando a melhor performance da liquidez do Patrimônio Separado.

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

Os eventos de pré-pagamento podem ocorrer por antecipação de valores pelos devedores da operação ou por gatilhos de amortização estabelecidos no termo de securitização da operação. Não houve qualquer evento de pré-pagamento no exercício findo em 31 de março de 2023 e no período de 21 de setembro de 2021 (data de emissão do CRI) a 31 de março de 2022.

**f) Direitos creditórios sem aquisição substancial de riscos e/ou benefícios
descrição dos direitos creditórios adquiridos**

A Companhia não assume a retenção de riscos e benefícios vinculados às emissões de certificados de titularidade dos investidores.

g) Regime fiduciário

Foi instaurado o regime fiduciário nos termos dos artigos 9º a 15º da Lei nº 9.514/97.

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Patrimônio Separado 10ª Séries da 1ª Emissão de CRI (Aurora) - IF nº 21E0823441

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de março de 2023 e período de 21 de setembro de 2021 (data de emissão do CRI) a 31 de dezembro de 2021

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

5. Direitos creditórios--Continuação**h) Principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificado**

Aos investidores cabem o direito de voto, onde cada certificado de recebíveis imobiliários (CRI) corresponde a um voto e poderá ser admitida a constituição de mandatários desde que observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei nº 6.404/1976.

As deliberações em Assembleia Geral serão tomadas por titulares de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) representando, pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRIs em circulação, salvo quando o Termo de Securitização da operação indicar quórum específico para uma ou mais deliberações.

Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação em Assembleia Geral (AG), serão excluídos os certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) que eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Companhia, 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. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral (AG).

6. Certificados de recebíveis imobiliários

Referem-se à operação de captação de recursos junto ao mercado privado, por meio de título de emissão da própria Securitizadora, com prazo final de vencimento até o ano 2036. Os CRIs emitidos têm como lastro as CCIs/CCBs adquiridas pela Securitizadora, vinculados ao regime fiduciário, os quais ficam excluídos do patrimônio da Securitizadora. O acompanhamento desses CRIs é efetuado por agente fiduciário, legitimado a praticar todos os atos necessários à proteção dos direitos dos investidores.

Em 31 de março de 2023 e de 2022 os saldos estavam assim demonstrados:

	<u>31/03/2023</u>	<u>31/03/2022</u>
Certificados de Recebíveis Imobiliários – 1ª Emissão	<u>23.801</u>	<u>25.271</u>
	<u>23.801</u>	<u>25.271</u>

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Patrimônio Separado 10ª Séries da 1ª Emissão de CRI (Aurora) - IF nº 21E0823441

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de março de 2023 e período de 21 de setembro de 2021 (data de emissão do CRI) a 31 de dezembro de 2021

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

6. Certificados de recebíveis imobiliários--Continuação**Informações relativas ao Patrimônio Separado 2ª a 9ª Séries da 10ª Emissão de CRI (Aurora) - IF nº 21E0823441.****10ª Emissão**

- Data de emissão: 21 de setembro de 2021;
- Valor global da emissão: R\$ 24.000.000;
- Quantidade de CRIs: 24.000;
- Quantidade de CRIs integralizados: 24.000
- Quantidade unitário: 1.000.;
- Prazo de amortização: no vencimento final;
- Juros remuneratórios: 5,00% a.a.;
- Atualização monetária: mensalmente, de acordo com variação do IPCA/IBGE;
- Data de vencimento: 21 de maio de 2029.

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

7. Fatores de riscos

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, às Emitentes e aos próprios CRIs objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas no termo de securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento.

Exemplificamos abaixo, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na aquisição dos CRIs:

- a) Direitos dos credores da Securitizadora:** A presente emissão tem como lastro créditos imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Securitizadora. As Leis nº 9.514/97 e nº 10.931/04 possibilitam que os créditos imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Securitizadora.

Por força de norma, os créditos imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as garantias, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os titulares dos CRIs, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários, em caso de falência.

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Patrimônio Separado 10ª Séries da 1ª Emissão de CRI (Aurora) - IF nº 21E0823441

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de março de 2023 e período de 21 de setembro de 2021 (data de emissão do CRI) a 31 de dezembro de 2021

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

7. Fatores de riscos--Continuação

Nesta hipótese, é possível que os créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRIs após o pagamento daqueles credores;

- b) Risco da não realização da carteira de ativos:** A Securitizadora é uma Companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os créditos imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos CRIs. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente, o agente fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos créditos imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia dos Titulares dos CRIs, os titulares dos CRIs poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante os titulares dos CRIs;
- c) Pagamento condicionado e descontinuidade:** As fontes de recursos da Companhia para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos créditos imobiliários; e (ii) da liquidação das garantias. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRIs, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRIs. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Companhia não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores;
- d) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora:** Ao longo do prazo de duração dos CRIs, a Securitizadora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o regime fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os créditos imobiliários e as garantias, eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio;
- e) Riscos financeiros:** Há 03 (três) espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez;

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Patrimônio Separado 10ª Séries da 1ª Emissão de CRI (Aurora) - IF nº 21E0823441

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de março de 2023 e período de 21 de setembro de 2021 (data de emissão do CRI) a 31 de dezembro de 2021

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

7. Fatores de riscos--Continuação

- f) Risco tributário:** Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Securitizadora ou os titulares dos CRIs a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas;
- g) Risco de amortização extraordinária ou resgate antecipado:** Os CRIs estarão sujeitos, na forma definida no termo de securitização, a eventos de amortização extraordinária total ou resgate antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRIs;
- h) Risco de integralização dos CRIs com ágio:** Os CRIs poderão ser integralizados pelo investidor com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo investidor ao longo do prazo de amortização dos CRIs originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos créditos imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Securitizadora na amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRIs, nos termos previstos no termo de securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Securitizadora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores;
- i) Risco de estrutura:** A presente emissão tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados por intermédio de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRIs, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;
- j) Risco em função da dispensa de registro:** A oferta, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Securitizadora e pelo coordenador líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Patrimônio Separado 10ª Séries da 1ª Emissão de CRI (Aurora) - IF nº 21E0823441

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de março de 2023 e período de 21 de setembro de 2021 (data de emissão do CRI) a 31 de dezembro de 2021

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

7. Fatores de riscos—Continuação

- k) A capacidade da Companhia de honrar suas obrigações decorrentes dos CRIs depende do pagamento das emitentes:** Os CRIs são lastreados nos créditos imobiliários, os quais foram vinculados aos CRIs por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado do patrimônio da Companhia. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Securitizadora contra as emitentes. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelo titular do CRI do montante devido conforme o termo de securitização depende do cumprimento total, pelas emitentes e/ou fiadores, de suas obrigações assumidas, em tempo hábil para o pagamento pela Securitizadora dos valores decorrentes dos CRIs. Sendo assim, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira das emitentes e/ou dos fiadores, poderá afetar negativamente a capacidade destes em honrar suas obrigações, e, por conseguinte, o pagamento dos CRIs pela Securitizadora;
- l) Risco de não formalização das garantias:** Nos termos da Lei nº 6.015/73, o contrato de cessão e o contrato de alienação fiduciária de quotas deverão ser registrados nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes para a prova das obrigações deles decorrentes e/ou para fins de eficácia perante terceiros, conforme o caso. As alienações fiduciárias de Imóveis deverão ser registradas no cartório de registro de imóveis competente. Desta forma, caso haja a subscrição dos CRIs sem que tenham ocorrido tais registros e arquivamentos, os titulares dos CRIs assumirão o risco de que eventual execução das garantias e demais obrigações decorrentes do contrato de cessão, dos contratos de alienação fiduciária de imóveis e do contrato de alienação fiduciária, poderão ser prejudicadas por eventual falta de registro;
- m) Riscos relacionados à redução do valor das Garantias:** As garantias dos CRIs podem sofrer reduções e depreciações de modo que seu valor se torne inferior ao saldo devedor dos CRIs, como, por exemplo, na ocorrência de inadimplência dos direitos creditórios em valor maior do que inicialmente previsto ou a diminuição do valor patrimonial ou de mercado das emitentes. Eventuais reduções e depreciações nas garantias poderão comprometer a capacidade de pagamento dos créditos imobiliários, e, conseqüentemente, dos CRIs;
- n) Risco do quórum de deliberação em assembleia geral:** As deliberações a serem tomadas em assembleias dos titulares dos CRIs são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos no termo de securitização. O titular de pequena quantidade dos CRIs pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável;

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Patrimônio Separado 10ª Séries da 1ª Emissão de CRI (Aurora) - IF nº 21E0823441

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de março de 2023 e período de 21 de setembro de 2021 (data de emissão do CRI) a 31 de dezembro de 2021

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

7. Fatores de riscos—Continuação

- o) Restrição à negociação e baixa liquidez no mercado secundário:** Nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 476/09, os CRIs somente poderão ser negociados no mercado secundário após o decurso do prazo de 90 (noventa) dias contados da data de sua subscrição pelos seus respectivos titulares. Adicionalmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRIs que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o titular dos CRIs poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter os CRIs em sua carteira até a data de vencimento final;
- p) Risco de liquidez dos fiadores e das emitentes:** Caso nem os fiadores, nem as emitentes sejam capazes de honrar com os pagamentos dos valores devidos aos investidores nas datas de pagamento da remuneração, a Securitizadora ficará impossibilitada de honrar o fluxo de pagamento dos CRI;
- q) Demais Riscos:** Os CRIs estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação das emitentes, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRIs também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRIs, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

8. Valores a devolver

A operação conta com garantia dada por cessão de recebíveis decorrentes da venda parcelada de terrenos dos empreendimentos financiados pela operação. Estes recebimentos transitam pela conta centralizadora do Patrimônio Separado e, conforme as disposições contratuais das CCB's, devem ser utilizados para pagamento das obrigações do CRI e os excedentes devem ser devolvidos para a Devedora. Até que ocorra o direcionamento adequado dos recursos, estes ficam contabilizados como um passivo do Patrimônio Separado.

	<u>31/03/2023</u>	<u>31/03/2022</u>
Valores a devolver	320	1.147

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Patrimônio Separado 10ª Séries da 1ª Emissão de CRI (Aurora) - IF nº 21E0823441

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de março de 2023 e período de 21 de setembro de 2021 (data de emissão do CRI) a 31 de dezembro de 2021

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

9. Instrumentos financeiros

O Patrimônio Separado participa das seguintes operações envolvendo instrumentos financeiros:

	31/03/2023
	Ativos a valor justo com (ganhos/perdas) reconhecidos no resultado
Ativos financeiros	
Direitos creditórios (Nota Explicativa nº 5)	30.612
Certificado de recebíveis (Nota Explicativa nº 6)	23.801

	31/03/2022
	Ativos a valor justo com (ganhos/perdas) reconhecidos no resultado
Ativos financeiros	
Direitos creditórios (Nota Explicativa nº 5)	34.767
Certificado de recebíveis (Nota Explicativa nº 6)	25.271

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

10. Contingências

O Patrimônio Separado não é parte envolvida em quaisquer processos, sejam de natureza trabalhista ou cível, que devessem estar registrados nas demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de março de 2023 e ao período de 21 de setembro de 2021 (data de emissão do CRI) a 31 de março de 2022.

11. Resultado financeiro

O resultado financeiro é composto por receitas auferidas por aplicações em certificados de depósitos bancários, aplicações em fundos de renda fixa referenciados DI e recebíveis financeiros da carteira de crédito deduzidos das despesas financeiras incorridas no período.

Descrição	31/03/2023
Receitas financeiras	
Receita de juros s/ carteira de crédito	1.499
Total das receitas financeiras	1.499
Despesas financeiras	
Despesa de Juros s/ emissões CRI	(1.499)
Total das despesas financeiras	(1.499)
Resultado financeiro	-

Descrição	De 21/09/2021 (data de emissão do CRI) a 31/03/2022
Receitas financeiras	
Receita de juros s/ carteira de crédito	1.996
Total das receitas financeiras	1.996
Despesas financeiras	
Despesa de Juros s/ emissões CRI	(1.996)
Total das despesas financeiras	(1.996)
Resultado financeiro	-

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Patrimônio Separado 10ª Séries da 1ª Emissão de CRI (Aurora) - IF nº 21E0823441

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de março de 2023 e período de 21 de setembro de 2021 (data de emissão do CRI) a 31 de dezembro de 2021

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

12. Partes relacionadas

Não ocorreram transações envolvendo partes relacionadas nos exercícios findos em 31 de março de 2023 e no período de 21 de setembro de 2021 (data de emissão do CRI) a 31 de março de 2022.

13. Relação dos principais prestadores de serviço, sua forma de remuneração e as despesas

Para o cumprimento das obrigações relacionadas a emissão, o Patrimônio Separado conta com prestadores de serviços. Relacionamos a seguir as empresas, bem como, a forma de remuneração:

Natureza do serviço	Empresa	Forma de remuneração	Incorridas
Gestão de operações	Base Securitizadora S.A	Mensal	31
Contabilidade	SPA Brazil Serviços Empresariais Ltda.	Mensal	2
Agente fiduciário	Simplific Pavarini DTVM Ltda.	Anual	22
Liquidante/escriturador	Itaú Unibanco S.A.	Mensal	5
Agente custodiante	Simplific Pavarini DTVM Ltda.	Anual	5

14. Relação com auditores

Informamos que a empresa contratada para auditoria independente das demonstrações financeiras, a Baker Tilly Auditores Independentes, não prestou no exercício findo em 31 de março de 2023 outros serviços que não sejam de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, nos quais o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho e nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover o interesse deste.

15. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes significativos após o encerramento do exercício findo em 31 de março de 2023.
