

**Base Securitizadora de Créditos
Imobiliários S.A.**

Demonstrações financeiras

Período de 04 de outubro de 2019 (data de
constituição da Companhia) a 31 de
dezembro de 2019
com Relatório dos auditores independentes

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Demonstrações financeiras

Período de 04 de outubro de 2019 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2019

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras3

Demonstrações financeiras

Balanço patrimonial	6
Demonstração do resultado.....	8
Demonstração do resultado abrangente	9
Demonstração dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras.....	11

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da **Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. (Companhia)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019, e suas respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 04 de outubro de 2019 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2019, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.** em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 04 de outubro de 2019 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2019, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação a Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia;

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 31 de janeiro de 2020.

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



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

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Balanço patrimonial

(Valores expressos em Reais)

Ativo			Passivo e Patrimônio Líquido		
	Nota	31/12/2019		Nota	31/12/2019
Circulante			Circulante		
Caixas e equivalentes de caixa	4	1.000	Contas a pagar	5	36.940
			Obrigações fiscais e tributárias		338
			Obrigações sociais e trabalhistas		-
		1.000			37.278
			Patrimônio líquido (passivo a descoberto)		
			Capital social subscrito	8	10.000
			(-) Capital a integralizar	8	(9.000)
			Prejuízos acumulados		(37.278)
					(36.278)
Total do ativo		1.000	Total do passivo e patrimônio líquido		1.000

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

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Demonstração do resultado para o período de 04 de outubro de 2019 a 31 de dezembro de 2019

(Valores expressos em Reais)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2019</u>
Receitas/(despesas) operacionais		(37.278)
Despesas gerais e administrativas	9	(37.278)
Despesas tributárias		-
Prejuízo do período		<u>(37.278)</u>
Quantidades total de cotas		1.000
Prejuízo por cota do capital social no fim do exercício - R\$		<u>(37,2780)</u>

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

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Demonstração do resultado abrangente Período de 04 de outubro de 2019 a 31 de dezembro de 2019

(Valores expressos em Reais)

	<u>31/12/2019</u>
Prejuízo do período	(37.278)
Resultados abrangente do período	<u><u>(37.278)</u></u>

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

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa Período de 04 de outubro de 2019 a 31 de dezembro de 2019

(Valores expressos em Reais)

	31/12/2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Prejuízo líquido do período	(37.278)
Variação nos ativos e passivos	
Contas a pagar	36.940
Obrigações fiscais e tributárias	338
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Integralização de capital	1.000
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	1.000
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	1.000
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	1.000
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	1.000

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

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Demonstração do valor adicionado Período de 04 de outubro de 2019 a 31 de dezembro de 2019

(Valores expressos em Reais)

	31/12/2019
Insumos adquiridos de terceiros	(37.278)
Serviços de terceiros e outros	(37.278)
Valor adicionado líquido gerado pela Securitizadora	(37.278)
Valor adicionado total a distribuir	(37.278)
Remuneração de capitais próprios	(37.278)
Prejuízo do período	(37.278)
Distribuição do valor adicionado	(37.278)

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

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 04 de outubro de 2019 a 31 de dezembro de 2019

(Valores expressos em reais ou quando de outra forma indicado)

1. Contexto operacional

A **Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. (Securitizadora)**, constituída em 04 de outubro 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 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 de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

2.1. Autorização

As presentes demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração da Companhia em 30 de janeiro de 2020.

2.2. Declaração de conformidade

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

Conforme previsto na Lei nº 9.514/97, as companhias securitizadoras de crédito imobiliário estão obrigadas a manter a contabilidade individualizada por projeto. A Securitizadora entretanto, ainda não realizou emissões.

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 04 de outubro de 2019 a 31 de dezembro de 2019

(Valores expressos em reais ou quando de outra forma indicado)

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

2.2. Declaração de conformidade--Continuação

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

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

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

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

As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019 foram elaboradas no pressuposto da continuidade dos negócios da Securitizadora.

3. Resumo das principais práticas contábeis

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

3.1. Receitas e despesas

As receitas e despesas são contabilizadas pelo regime de competência, incluindo os efeitos das variações monetárias computados sobre ativos e passivos indexados.

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 04 de outubro de 2019 a 31 de dezembro de 2019

(Valores expressos em reais ou quando de outra forma indicado)

3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

3.2. Instrumentos financeiros

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

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

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

3.3. Imposto de Renda e Contribuição Social

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

3.4. Demais ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

3.5. Avaliação do valor recuperável dos ativos não financeiros

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

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 04 de outubro de 2019 a 31 de dezembro de 2019

(Valores expressos em reais ou quando de outra forma indicado)

3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

3.6. Demonstração do Valor Adicionado

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

3.7. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2019

Pronunciamento	Descrição	Vigência
IFRS 16 – Arrendamento mercantil	Refere-se à definição e a orientação do contrato de arrendamento previsto na IAS17.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019 (equivalente a 1º de julho de 2019 para a Companhia).
ICVM 600 – Patrimônio separado	A presente Instrução dispõe sobre o regime dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA" ou "certificado") objeto de oferta pública de distribuição.	Trimestralmente a partir de 1º de agosto de 2018.

Adicionalmente, não se espera que as novas normas ou modificações possam ter um impacto significativo nas informações financeiras da Companhia.

4. Caixa e equivalentes de caixa

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

Em 31 de dezembro de 2019 o saldo estava assim composto:

	31/12/2019
Caixa e equivalentes	1.000
	1.000

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 04 de outubro de 2019 a 31 de dezembro de 2019

(Valores expressos em reais ou quando de outra forma indicado)

5. Contas a pagar

	31/12/2019
Despesas de constituição	36.940
	36.940

6. Gerenciamento de riscos

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

a) Risco de crédito

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

b) Risco de taxas de juros e inflação

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

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

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

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

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

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 04 de outubro de 2019 a 31 de dezembro de 2019

(Valores expressos em reais ou quando de outra forma indicado)

7. Demonstração do Valor Adicionado (DVA)

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

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

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

8. Patrimônio líquido

O capital social subscrito é de R\$ 10.000, dividido em 10.000 ações ordinárias, sem valor nominal, as quais se encontravam parcialmente integralizadas em 31 de outubro de 2019.

A reserva legal é constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

O estatuto social prevê a distribuição de dividendo mínimo obrigatório de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

9. Despesas administrativas e gerais

Despesas com constituição da empresa

31/12/2019
37.278
(37.278)

10. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes relevantes após a data de encerramento em 31 de dezembro de 2019.

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 04 de outubro de 2019 a 31 de dezembro de 2019

(Valores expressos em reais ou quando de outra forma indicado)

11. Declaração dos diretores

Em conformidade com o artigo 25, § 1º, incisos V e VI da Instrução CVM nº 480/09, os Diretores declaram que reviram, discutiram e aprovam as informações financeiras da Companhia e o relatório dos auditores independentes.

12. Relação com auditores

A empresa de auditoria independente por nós contratada, não realizou nenhum outro serviço durante o período, além da auditoria externa.