



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

Demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021
e de 2020

com Relatório dos Auditores Independentes

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

CNPJ: 35.082.277/0001-95

Relatório da Administração

São Paulo, 30 de março de 2022

Aos acionistas da
Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Senhores Acionistas,

A Administração da **Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.**, em cumprimento às disposições legais e estatutárias, submete à apreciação de V.Sas as Demonstrações Financeiras acompanhadas do Relatório dos Auditores Independentes relativas ao exercício findo 31 de dezembro de 2021.

Em atendimento a instrução nº 381 de 14 de janeiro de 2003, informamos que a empresa Baker Tilly 4Partners auditores independentes S/S foi contratada pela Companhia, para a prestação de serviços de auditoria externa relacionados aos exames das demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2021.

Atenciosamente,

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.



Diretor de Relações com Investidores

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020.

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
--	---

Demonstrações financeiras auditadas

Balancos patrimoniais	8
Demonstrações do resultado	9
Demonstrações do resultado abrangente	10
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	11
Demonstrações dos fluxos de caixa	12
Demonstrações do valor adicionado	13
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	14

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 ou Securitizadora”)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021, e suas respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e do valor adicionado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.** em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

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

Principais Assuntos de Auditoria (“PAA”)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Transações com partes relacionadas

No contexto de suas operações normais, a Companhia possui transações com seus acionistas. Devido a representatividade dos montantes envolvidos, este assunto foi considerado como principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam na:

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

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis as metodologias utilizadas para o registro de transações com partes relacionadas.

Certificados de recebíveis imobiliários

No contexto de suas operações normais, a Companhia estrutura operações de securitização vinculando recebíveis imobiliários (“Recebíveis imobiliários”) aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”). Como resultado destas operações, seus registros contábeis contemplam os referidos recebíveis imobiliários e os CRIs correspondentes, que são veiculados com regime fiduciário e sem coobrigação. Não obstante, a Companhia também efetua o gerenciamento do recebimento destes ativos, bem como o pagamento dos CRIs em observância às suas obrigações junto ao agente fiduciário.

Neste sentido, considerando a atividade-fim da Companhia e os reflexos contábeis provenientes destas movimentações financeiras, entendemos que é um tema de risco significativo em nossa abordagem de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam na:

- Leitura dos termos de securitização, analisando se as condições determinadas nos termos foram refletidas nas demonstrações financeiras;
- Verificação da custódia dos CRI emitidos;
- Recálculo dos juros e confronto com os montantes registrados durante o exercício;
- Avaliação da adequação das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis os procedimentos e as metodologias utilizadas para o registro, controle, valorização e divulgação dos certificados de recebíveis imobiliários no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstração do valor adicionado

Revisamos também as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da **Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.**, cuja apresentação é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

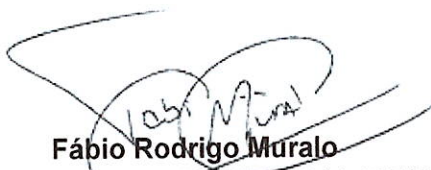
Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

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

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

São Paulo, 30 de março de 2022.

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



Fábio Rodrigo Muralo
Contador CRC TSP-212.827/O-0



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

Balanços patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

Ativo	Nota	31/12/2021	31/12/2020	Passivo a descoberto e Patrimônio Líquido	Nota	31/12/2021	31/12/2020
Circulante				Circulante			
Caixas e equivalentes de caixa	5	475.860	758.862	Obrigações fiscais e tributárias	9	77.605	418
Tributos a compensar	6	3.357	129	Obrigações sociais e trabalhistas	10	73.076	29.130
Adiantamentos	7	38.421	-	Contas a pagar	11	45.236	-
Partes relacionadas	12	242.943	-			195.917	29.548
		760.581	758.991				
Não circulante				Não circulante			
Partes relacionadas	12	372.000	-	Partes relacionadas	12	544.737	1.056.077
		372.000	-			544.737	1.056.077
Imobilizado	8	108.073	32.027	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)			
		108.073	32.027	Capital social subscrito	16	10.000	10.000
				Reservas de capital	16	490.000	-
				Prejuízos acumulados		-	(304.607)
						(294.607)	
						500.000	
Total do ativo		1.240.654	791.018	Total do passivo a descoberto e do patrimônio líquido		1.240.654	791.018

8

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Demonstrações do resultado Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Nota	31/12/2021	31/12/2020
Receita operacional líquida		2.635.688	-
Receita operacional líquida	17	2.635.688	-
Despesas operacionais		(1.473.126)	(267.073)
Administrativas e gerais	18	(1.461.528)	(255.266)
Despesas tributárias		(11.598)	(11.807)
Resultado financeiro		(5.263)	(256)
Receitas financeiras		14.819	4.729
Despesas financeiras		(20.082)	(4.985)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		1.157.299	(267.329)
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro		(270.192)	-
Lucro líquido / (prejuízo) dos exercícios		887.107	(267.329)
Quantidades total de cotas		10.000	10.000
Lucro líquido / (prejuízo) por cota do capital social no final dos exercícios - R\$		88,7107	(26,7329)

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

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Demonstrações do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	31/12/2021	31/12/2020
Lucro líquido / (prejuízo) do exercício	887.107	(267.329)
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultados abrangentes dos exercícios	887.107	(267.329)

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

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Capital social	Reservas de capital		Prejuízos acumulados	Lucros acumulados	Total
		Reserva legal	Reserva de lucro			
Saldos em 31 de dezembro de 2019	1.000	-	-	(37.278)	-	(36.278)
Integralização de capital	9.000	-	-	-	-	9.000
Prejuízo do exercício	-	-	-	(267.329)	-	(267.329)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	10.000	-	-	(304.607)	-	(294.607)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	887.107	887.107
Constituição de reservas	-	2.000	488.000	-	(490.000)	-
Distribuição antecipada de dividendos	-	-	-	-	(92.500)	(92.500)
Absorção de prejuízos acumulados	-	-	-	304.607	(304.607)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021	10.000	2.000	488.000	-	-	500.000

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

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	31/12/2021	31/12/2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido / (prejuízo) do exercício	887.107	(267.329)
Depreciações	15.288	2.696
Variação nos ativos e passivos		
Tributos a compensar	(3.228)	(129)
Adiantamentos a receber	(38.421)	(190.000)
Contas a pagar	45.236	1.171.500
Obrigações fiscais e tributárias	77.187	80
Obrigações sociais e trabalhistas	43.946	29.130
Partes relacionadas	(1.126.283)	37.637
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais	(99.168)	783.585
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de capital	-	9.000
Dividendos distribuídos antecipadamente	(92.500)	-
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento	(92.500)	9.000
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos		
Aquisições de imobilizado	(91.334)	(34.723)
Aumento / (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(283.002)	757.862
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	758.862	1.000
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	475.860	758.862
Aumento / (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(283.002)	757.862

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

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Demonstrações do valor adicionado Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	31/12/2021	31/12/2020
Receitas	2.917.286	-
Receitas de prestação de serviços	2.917.286	-
Insumos adquiridos de terceiros	(450.819)	(102.690)
Serviços de terceiros e outros	(450.819)	(102.690)
Valor adicionado líquido gerado pela Securitizadora	2.466.467	(102.690)
Valor adicionado recebido em transferência	(20.551)	(2.952)
Resultado financeiro	(5.263)	(256)
Depreciações e amortizações	(15.288)	(2.696)
Valor adicionado total a distribuir	<u>2.445.916</u>	<u>(105.642)</u>
Tributos	563.388	11.807
Despesas tributárias	11.598	11.807
PIS e COFINS	135.654	-
Imposto de renda e contribuição social	270.192	-
Imposto sobre serviços	145.944	-
Despesas com pessoal	995.421	149.880
Salários, encargos e benefícios	995.421	149.880
Remuneração de capitais próprios	887.107	(267.329)
Lucro líquido / (prejuízo) do exercício	887.107	(267.329)
Distribuição do valor adicionado	<u>2.445.916</u>	<u>(105.642)</u>

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado 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.

1.1. Impactos do Covid-19 (CoronaVírus) nos negócios da Companhia

Considerando a pandemia mundial declarada pela OMS - Organização Mundial de Saúde, relacionada ao novo CoronaVírus - “COVID-19”, que vem afetando e trazendo riscos à saúde pública e os inúmeros impactos na economia brasileira e mundial, a Base Securitizadora adotou uma série de medidas, em linha com as diretrizes estabelecidas pelas autoridades de saúde nacionais e internacionais, buscando minimizar ao máximo os eventuais impactos no que se refere à saúde e segurança dos seus funcionários, familiares e parceiros nas áreas onde atua, bem como a continuidade regular das operações e dos negócios.

A Base Securitizadora adotou medidas de contingência de forma a manter regularmente as operações, buscando preservar a saúde de seus profissionais, com acessos seguros aos locais de trabalho quando indispensável, em ambiente que preserve o distanciamento entre pessoas, higiene e proteção adequada.

2. Base para elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

2.1. Autorização

A autorização para emissão das demonstrações financeiras foi concedida pela Diretoria da Companhia em 30 de março de 2022.

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

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

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras--Continuação**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. Dessa forma, as demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021, incluem os saldos relativos à Base Securitizadora, bem como os saldos relativos ao projeto.

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 demonstrações financeiras são apresentadas em Real (R\$), que é a moeda funcional da Companhia.

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 2021 foram elaboradas no pressuposto da continuidade dos negócios da Companhia.

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

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

3. Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na elaboração destas demonstrações financeiras estão definidas a seguir. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente a todos os exercícios apresentados nessas demonstrações financeiras.

3.1. Apuração do resultado

O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil da competência. A Companhia reconhece a receita, quando aplicável, e somente quando:

- i) O valor da receita pode ser mensurado com segurança;
- ii) É provável que benefícios econômico-futuros fluirão para a Companhia.

Quando critérios específicos tiverem sido atendidos para cada uma das atividades da Companhia. O valor da receita não é considerado como mensurável com segurança até que todas as contingências relacionadas com a venda tenham sido transferidas para o cliente. A Companhia baseia suas estimativas em resultados históricos, levando em consideração o tipo de cliente, o tipo de transação e as especificações de cada operação.

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem os saldos de caixa, depósitos bancários e aplicações financeiras cujo vencimento seja de até 90 dias da data da aplicação, registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço, que não supera o valor de mercado.

As aplicações financeiras são reconhecidas e mensuradas pelo valor justo e os resultados financeiros auferidos nessas operações são alocados diretamente ao resultado.

3.3. Ativo circulante

São apresentados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias auferidas.

3.4. Imobilizado

Registrado ao custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada e perdas por redução do valor recuperável, quando aplicável. A depreciação é calculada pelo método linear às taxas da Companhia.

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

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

3. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação**3.5. Passivos**

Reconhecidos no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou como resultado de eventos passados, sendo provável que recursos econômicos sejam requeridos para liquidá-los. Alguns passivos envolvem incertezas quanto ao prazo e valor, sendo estimados na medida em que são incorridos e registrados por meio de provisão. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

3.6. 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.

3.7. 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.

3.8. 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.

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

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

3. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação**3.9. 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.

3.10. Demonstração dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram elaboradas pelo método indireto partindo das demonstrações financeiras, em conformidade com as instruções contidas no CPC 03 – Demonstrações dos fluxos de caixa.

3.11. Demonstração do valor adicionado

A Companhia 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 demonstrações financeiras, conforme as Normas Brasileiras de Contabilidade, aplicáveis às companhias registradas na CVM.

3.12. Resultado por ação

Calculado de acordo com o CPC 41, o resultado básico por ação é obtido dividindo-se o resultado do exercício atribuído aos acionistas da Companhia pela média ponderada da quantidade de ações.

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

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

4. Adoção de novos pronunciamentos, alterações e interpretações de pronunciamentos emitidos pelo IASB e CPC**Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não vigentes**

A Companhia não adotou antecipadamente as IFRSs novas e revisadas a seguir, já emitidas e ainda não vigentes:

Pronunciamento	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
Alterações à IAS 1	Classificação de Passivos como circulantes ou Não Circulantes.	01/01/2023
Alterações à IFRS 3	Referência à Estrutura Conceitual.	01/01/2022
Alterações à IAS 16	Imobilizado — Recursos Antes do Uso Pretendido.	01/01/2022
Alterações à IAS 37	Contratos Onerosos — Custo de Cumprimento do Contrato.	01/01/2022
Melhorias Anuais ao Ciclo de IFRSs 2018–2020	Alterações à IFRS 1 - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade, IFRS 9 – Instrumentos Financeiros e IFRS 16 – Arrendamentos.	01/01/2022

A Administração está avaliando potenciais impactos e, neste momento, não se espera que a adoção das normas listadas acima tenha um impacto relevante sobre as demonstrações financeiras da Companhia em períodos futuros.

5. 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 Companhia representadas por montante em caixa, 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 2021 e de 2020 os saldos estavam assim compostos:

	31/12/2021	31/12/2020
Caixa e equivalentes	143.778	659.514
Aplicações financeiras (a)	332.082	99.348
	475.860	758.862

- (a) Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, as aplicações financeiras referem-se a títulos de renda fixa sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

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

6. Tributos a compensar

	31/12/2021	31/12/2020
IRRF - Imposto de Renda Retido na Fonte sobre aplicações financeiras	1.120	129
PIS/COFINS - Programa de Integração Social/Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social Sobre Faturamento	2.237	-
	3.357	129

7. Adiantamentos

	31/12/2021	31/12/2020
Adiantamento - Patrimônios Separados (a)	28.735	-
Adiantamento de férias	9.686	-
	38.421	-

(a) Despesas pagas pela Companhia, referente a taxas Cetip e taxas de escrituração. Esses valores são devolvidos mensalmente pelos Patrimônios Separados.

8. Imobilizado

Descrição	Taxas anuais médias de depreciação e amortização (%)	Custo	Depreciação acumulada	31/12/21 líquido	31/12/20 líquido
Computadores e periféricos	20%	119.957	(17.632)	102.325	32.027
Softwares	20%	6.100	(352)	5.748	-
		126.057	(17.984)	108.073	32.027

A movimentação do ativo imobilizado está detalhada a seguir:

Custo	31/12/2020	Adições	Baixas	31/12/2021
Computadores e periféricos	34.723	85.234	-	119.957
Softwares	-	6.100	-	6.100
	34.723	91.334	-	126.057

Depreciação acumulada	31/12/2020	Adições	Baixas	31/12/2021
Computadores e periféricos	(2.696)	(14.936)	-	(17.632)
Softwares	-	(352)	-	(352)
	(2.696)	(15.288)	-	(17.984)

9. Obrigações fiscais e tributárias

	31/12/2021	31/12/2020
IRPJ - Imposto de Renda de Pessoa Jurídica e CSLL - Contribuição Social sobre o Lucro Líquido a pagar	62.413	-
ISS - Imposto Sobre Serviços a recolher	12.304	-
PIS/COFINS - Programa de Integração Social/Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social a recolher	2.445	-
Outros Impostos a recolher	443	418
	77.605	418

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020
(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

10. Obrigações sociais e trabalhistas

	31/12/2021	31/12/2020
Instituto Nacional do Seguro Social - INSS a recolher	18.075	9.946
Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS a recolher	3.262	2.385
IRRF - Imposto de Renda Retido na Fonte – salários	5.447	2.952
Salários a pagar	2.370	-
	29.154	15.283
Provisões previdenciárias e trabalhistas	43.922	13.847
Total de obrigações sociais e trabalhistas	73.076	29.130

11. Contas a pagar

	31/12/2021	31/12/2020
Contas a pagar diversas (a)	45.236	-
	45.236	-

- (a) O saldo é relativo a fornecedores de serviços administrativos, tecnologia, telecomunicações dentre outros.

12. Partes relacionadas

São realizadas transações entre as empresas do grupo de acordo com características acordadas entre as partes, as quais podem diferir das condições usuais de mercado. Os mútuos não preveem a incidência de juros, estando registrados por seus valores nominais, não existindo vencimentos previamente definidos.

Ativo	31/12/2021	31/12/2020
Basepar Inv. e Part. Ltda.	228.200	-
Pontal Engenharia Ltda.	372.000	-
Adiantamento a empresas do grupo	14.743	-
	614.943	-
Ativo circulante	242.943	-
Ativo não circulante	372.000	-
Passivo não circulante	31/12/2021	31/12/2020
César Reginato Ligeiro	55.637	56.077
RTSC Administração e Participação Ltda.	400.000	1.000.000
Base Consultoria Ltda.	89.100	-
	544.737	1.056.077

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

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

13. Informações sobre Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – Patrimônio Separado

Com a publicação da Instrução CVM nº 600, datada de 01 de agosto de 2018, foram instituídas novas disposições envolvendo Certificados de Recebíveis Imobiliários e alterados determinados dispositivos contidos em outras instruções normativas publicadas pela Comissão de Valores Mobiliários. Nesse contexto, destacamos o art. 34 dessa ICVM nº 600 que acrescentou à Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, o art. 25-A que, por sua vez, passou a requerer o tratamento, em se tratando de companhia Securitizadora, de cada Patrimônio Separado como entidade que reporta informação para fins de elaboração de demonstrações financeiras individuais, desde que a Companhia Securitizadora não tenha que consolidá-lo em suas demonstrações conforme as regras contábeis aplicáveis a sociedades anônimas. Em atendimento a essa disposição, a partir do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021, a Companhia deixou de fazer constar nas suas notas explicativas, as demonstrações financeiras vinculadas aos patrimônios separados por ela instituídos, passando a disponibilizá-las em sua página na rede mundial de computadores, em até 03 (três) meses após o encerramento do exercício social, o qual foi estabelecido como sendo 31 de março de cada ano, para todos os patrimônios separados ativos. Os recebíveis vinculados ao regime fiduciário constituem o lastro de CRIs e CRAs emitidos esse regime. Pela fidúcia, tais créditos ficam excluídos do patrimônio comum da Companhia, passando a constituir direitos patrimoniais separados, com o propósito específico e exclusivo de responder pela realização dos direitos dos investidores. A Companhia é responsável pela gestão de 04 (quatro) Patrimônios Separados, que totalizam ativos no montante de R\$ 180.195.280, que são lastro para R\$ 180.195.280 em Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Até o encerramento do exercício de 2021, estavam ativas as seguintes operações de Certificados de Créditos Imobiliários (CRIs):

1ª emissão

- Série: 1ª;
- Data de emissão: 17 de maio de 2021;
- Valor global da emissão: R\$ 16.000.000;
- Quantidade de CRIs: 16.000;
- Quantidade de CRIs integralizados: 16.000;
- Quantidade unitário: 1.000.000;
- Prazo de amortização: 72 parcelas;
- Juros remuneratórios: 10,00% a.a.;
- Atualização monetária: Mensalmente, de acordo com variação do IPCA/IBGE;
- Data de vencimento: 22 de setembro de 2036.

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

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

13. Informações sobre Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – Patrimônio Separado --Continuação**2ª/3ª emissões**

- Série: 2ª e 3ª;
- Data de emissão: 18 de junho de 2021;
- Valor global da emissão: R\$ 60.000.000;
- Quantidade de CRIs: 15.000;
- Quantidade de CRIs integralizados: 15.000;
- Quantidade unitário: 1.000,00;
- Prazo de amortização: 84 parcelas;
- Juros remuneratórios: 8,50% a.a.;
- Atualização monetária: Mensalmente, de acordo com variação do IPCA/IBGE;
- Data de vencimento: 20 de julho de 2028.

10ª série

- Série: 10ª
- Data de emissão: 21 de setembro de 2021;
- Valor global da emissão: R\$ 24.000.000,00;
- Quantidade de CRIs: 24.000
- Quantidade de CRIs integralizados: 17.000
- Quantidade unitário: 1.000,00
- Prazo de amortização: 91 meses
- Juros remuneratórios: 5,50% a.a
- Atualização monetária: Mensalmente, de acordo com variação do IPCA/IBGE;
- Data de vencimento: 21 de maio de 2029.

19ª/20ª séries

- Série: 10ª
- Data de emissão: 18 de outubro de 2021;
- Valor global da emissão: R\$ 130.000.000,00;
- Quantidade de CRIs: 130.000
- Quantidade de CRIs integralizados: 105.000
- Quantidade unitário: 1.000,00
- Prazo de amortização: 120 meses
- Juros remuneratórios: 15,20% a.a
- Atualização monetária: Mensalmente, de acordo com variação do IPCA/IBGE;
- Data de vencimento: 20 de outubro de 2032.

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

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

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

14. Gerenciamento de riscos

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

a) Risco de crédito

Decorre da possibilidade de a Companhia 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 liquidez

Trata-se do risco relacionado a dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração desse risco é a de garantir que tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações sem causar perdas ou prejudicar as operações da Companhia, utilizando, se necessário, linhas de crédito disponíveis.

Na atual data base a administração não identificou passivos financeiros com risco de liquidez.

c) Risco de mercado

Decorre da possibilidade de a Companhia 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 CRIs – Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos pela Companhia, são remunerados a taxas prefixadas acrescidas do mesmo índice de atualização monetária a que estão sujeitos as CCI que lastreiam a emissão.

d) 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 Companhia 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.

e) 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 Companhia 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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

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

15. Demonstração do Valor Adicionado (DVA)

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

Essas demonstrações fundamentadas em conceitos macroeconômicos, buscam apresentar a parcela da Companhia 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 Companhia, 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.

16. Patrimônio líquido

O capital social subscrito é de R\$ 10.000, dividido em 10.000 ações ordinárias, sem valor nominal, totalmente integralizadas.

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. No encerramento do exercício de 2021 a Companhia constituiu o montante de R\$ 2.000 (zero em 2020) de reserva legal, que somadas as reservas de lucro no montante de R\$ 488.000 (zero em 2020) totalizam R\$ 490.000 (zero em 2020) de reserva de capital.

O montante de R\$ 92.500 foi distribuído de forma antecipada aos sócios e este valor foi coberto com os lucros apurados no encerramento do exercício.

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.

17. Receitas

	31/12/2021	31/12/2020
Serviços prestados (a)	2.917.286	-
(-) PIS - Programa de Integração Social	(18.962)	-
(-) COFINS - Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social	(116.692)	-
(-) ISS - Imposto Sobre Serviços	(145.944)	-
	2.635.688	-

- (a) Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia gerou receitas de prestação de serviços no montante de R\$ 2.917.286, decorrentes da emissão dos CRIs - Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

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

18. Despesas administrativas e gerais

	31/12/2021	31/12/2020
Despesa com pessoal	(995.421)	(149.880)
Utilidades e serviços	(19.062)	(5.946)
Auditoria e serviços contábeis	(42.663)	(25.400)
Assessoria jurídica	(20.630)	(31.239)
Consultoria	(102.884)	(2.822)
Informações e tecnologia	(69.039)	(11.793)
Taxas CVM	(27.780)	(9.519)
Aluguel/condomínio	(1.476)	(2.506)
Anúncios e publicações	(6.016)	(992)
Cursos/palestras/seminários	(132.163)	(7.563)
Depreciação/amortização	(15.288)	(2.696)
Outras despesas gerais e administrativas	(29.106)	(4.910)
	(1.461.528)	(255.266)

19. Informações adicionais

- Durante os exercícios de 2021 e de 2020, a Companhia adotou como política de não operar com instrumentos financeiros derivativos, bem como não possuiu ativos e passivos atrelados a moedas estrangeiras, e, portanto, não teve exposição cambial;
- Não foram reconhecidos ativos e passivos contingentes e não existem processos classificados como prováveis e/ou possíveis de realização. Com relação a obrigações legais, fiscais e previdenciárias, a Companhia não está contestando judicialmente a legalidade e constitucionalidade de tributos e contribuições;
- A receita bruta de vendas e/ou serviços é composta, basicamente, pela prestação de serviços de estruturação e administração dos CRIs - Certificado de Recebíveis Imobiliários;
- As despesas administrativas são compostas, basicamente, por despesas com serviços técnicos especializados e despesas diversas.

20. Provisão para contingências

A Companhia não tem conhecimento, nem registrou em 31 de dezembro de 2021 qualquer provisão para demandas judiciais, tendo em vista que, com base em seus assessores jurídicos, não possui contingências judiciais com avaliação de risco de perda provável ou possível de perda.

21. 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 demonstrações financeiras da Companhia e o relatório dos auditores independentes.

22. Relação com auditores

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

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

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

25. Eventos subsequentes

Não houve qualquer evento subsequente relevante para as demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2021.
