



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

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
com Relatório dos Auditores Independentes

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Índice

Relatório da Administração	3
Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras.....	4

Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais	10
Demonstrações do resultado	11
Demonstrações do resultado abrangente	12
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	13
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	14
Demonstrações do valor adicionado	15
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	16

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

CNPJ: 35.082.277/0001-95

Relatório da Administração

São Paulo, 26 de março de 2025.

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 2024.

Em atendimento a Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021, informamos que a empresa Audifactor Auditores Independentes S/S - LTDA auditores independentes Ltda. foi contratada pela Companhia, para a prestação de serviços de auditoria externa relacionados aos exames das demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2024.

Atenciosamente,

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Ricardo Batista de Siqueira Xavier

Diretor de Securitização

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE 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**. “Securitizadora”, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024, e suas respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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 2024, 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 contábeis”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase – Transações com partes relacionadas

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 13 que descreve que em 31 de dezembro de 2023 a Companhia mantém valores a receber e a pagar com partes relacionadas nos montantes de R\$ 1.599.736 (ativo) e R\$ 1.081.042 (passivo), respectivamente, cujos valores não possuem prazos de vencimento e tampouco estão suportados por contratos de mútuo, sendo que a sua realização dependerá da capacidade de geração de resultados futuros das

empresas envolvidas e da Companhia. Nossa opinião não está modificada em função deste assunto.

Principais assuntos de auditoria (PAA)

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

Transações com partes relacionadas

Motivo pelo qual os assuntos foram considerados um dos Principais assuntos de auditoria

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

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

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

- Testes substantivos com o propósito de validar os valores envolvidos mediante transação financeira (extrato bancário); e;
- Verificação quanto a exatidão dos registros contábeis e das informações fornecidas pela Administração; e
- 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.

Certificado de recebíveis imobiliários

Motivo pelo qual os assuntos foram considerados um dos Principais assuntos de auditoria

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

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

- Leitura dos termos de securitização, analisando se as condições determinadas nos termos foram refletidas nas demonstrações financeiras; e;
- Verificação da custódia dos certificados de recebíveis imobiliários emitidos; e
- Recálculo das precificações e confronto com os montantes registrados na contabilidade; e
- Avaliação quanto e adequação das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras.

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

Outros assuntos

Demonstração do valor adicionado

Revisamos também as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, 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.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao semestre e exercício findos 31 de dezembro de 2023

O exame das demonstrações financeiras referentes ao semestre e exercício findos em 31 de dezembro de 2023, apresentadas para fins comparativos, não foi conduzido por nossa Auditora e teve opinião emitida sem ressalva em 28 de março de 2024.

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 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 mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:



AUDIFACTOR
AUDITORES

Santa Catarina
R. Almirante Barroso, 1265
Sala 04 Vila Nova Blumenau - SC
47 3035 3231

Paraná
R. Senador Batista de Oliveira, 303
Casa 02 Jd. Das Américas Curitiba-PR
41 3015 6338

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- 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 a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias

extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Blumenau (SC), 26 de março de 2025.

SIDENI
MORATELLI:61317837
991

Assinado de forma digital por
SIDENI MORATELLI:61317837991
Dados: 2025.03.26 12:27:52
-03'00'

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

JULIANO DOS SANTOS
MACHADO:9027182396
8

Assinado de forma digital por
JULIANO DOS SANTOS
MACHADO:90271823968
Dados: 2025.03.26 12:28:06 -03'00'

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

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Balancos patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

Ativo	Notas	31/12/2024	31/12/2023	Passivo e patrimônio líquido	Notas	31/12/2024	31/12/2023
Circulante				Circulante			
Caixas e equivalentes de caixa	5	3.217.041	233.938	Obrigações fiscais e tributárias	9	119.935	5.464
Tributos a compensar	6	406.344	179.049	Obrigações sociais e trabalhistas	10	35.079	65.642
Adiantamentos	7	15.559	79.131	Contas a pagar	11	3.532.994	148.682
Partes relacionadas	11	-	-	Partes relacionadas	12	-	1.049.345
		3.638.944	492.118			3.688.008	1.269.133
Não circulante				Não circulante			
Partes relacionadas	12	1.599.736	1.369.605	Partes relacionadas	12	1.081.041	365.485
		1.599.736	1.369.605			1.081.041	365.485
Imobilizado				Patrimônio líquido			
Intangível	8	84.861	123.670	Capital social subscrito	17	10.000	10.000
		2.088	3.308	Reservas de lucros	17	546.580	344.083
		86.949	126.978			556.580	354.083
Total do ativo		5.325.629	1.988.701	Total do passivo e do patrimônio líquido		5.325.629	1.988.701

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

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Demonstrações do resultado Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
Receita operacional		2.591.925	2.198.659
Receita operacional líquida	18	2.591.925	2.198.659
Despesas operacionais		(2.384.493)	(1.833.934)
Administrativas e gerais	19	(2.323.934)	(1.815.032)
Despesas tributárias		(60.559)	(18.902)
Resultado financeiro		63.018	(93.281)
Receitas financeiras		143.941	24.294
Despesas financeiras		(80.923)	(117.575)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		270.450	271.444
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro	20	(67.953)	(68.291)
Lucro líquido do exercício		202.497	203.153
Quantidades total de cotas	17	10.000	10.000
Lucro líquido por cota do capital social no final dos exercícios - Em Reais R\$		20,2497	20,3153

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

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Demonstrações do resultado abrangente Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

	##	##	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício			202.497	203.153
Outros resultados abrangentes	#	#	-	-
Resultado abrangente do exercício	-	-	<u>202.497</u>	<u>203.153</u>

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 2024 e de 2023

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

	Notas	Capital social	Reserva de lucro		Lucros / prejuízos acumulados	Total
			Reserva legal	Reserva de lucros		
Saldos em 31 de dezembro de 2022		10.000	2.000	138.930	-	150.930
Lucro líquido do exercício		-	-	-	203.153	203.153
Constituição de reservas	16	-	-	203.153	(203.153)	-
Distribuição antecipada de dividendos	16	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023		10.000	2.000	342.083	-	354.083
Lucro líquido do exercício		-	-	-	202.497	202.497
Constituição de reservas	16	-	-	202.497	(202.497)	-
Distribuição antecipada de dividendos	16	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024		10.000	2.000	544.580	-	556.580

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 2024 e de 2023

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

	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	202.497	203.153
Depreciações/amortizações	41.498	36.250
Variação nos ativos e passivos		
Tributos a compensar	(227.295)	(89.541)
Adiantamentos	63.572	(76.879)
Contas a pagar	3.384.311	14.404
Obrigações fiscais e tributárias	114.471	(75.856)
Obrigações sociais e trabalhistas	(30.563)	(201.502)
Partes relacionadas	(563.919)	107.075
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais	2.984.572	(82.896)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Debêntures	-	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	-	-
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisições de imobilizado/intangível	(1.469)	(38.820)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(1.469)	(38.820)
Redução de caixa e equivalentes de caixa	2.983.103	(121.716)
No início do exercício	233.938	355.654
No final do exercício	3.217.041	233.938
Redução de caixa e equivalentes de caixa	2.983.103	(121.716)

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 2024 e de 2023

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

	31/12/2024	31/12/2023
Receitas	2.868.760	2.433.491
Receitas de prestação de serviços	2.868.760	2.433.491
Insumos adquiridos de terceiros	(1.540.771)	(692.081)
Serviços de terceiros e outros	(1.540.771)	(692.081)
Valor adicionado líquido gerado pela Securitizadora	1.327.989	1.741.410
Valor adicionado recebido em transferência	21.520	(129.531)
Resultado financeiro	63.018	(93.281)
Depreciações e amortizações	(41.498)	(36.250)
Valor adicionado total a distribuir	1.349.509	1.611.879
Tributos	405.346	322.024
Despesas tributárias	60.559	18.902
Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS)	133.397	113.157
Imposto de renda e contribuição social	67.952	68.291
Imposto sobre serviços	143.438	121.674
Despesas com pessoal	741.666	1.086.702
Salários, encargos e benefícios	741.666	1.086.702
Remuneração de capitais próprios	202.497	203.153
Lucro líquido do exercício	202.497	203.153
Distribuição do valor adicionado	1.349.509	1.611.879

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

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores expressos em 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 demonstrações financeiras

2.1. Autorização

A autorização para emissão das demonstrações financeiras foi concedida pela Diretoria da Companhia em 26 de março de 2025.

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 14.430 de 03 de agosto de 2022, 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 2024, incluem somente os saldos relativos à Companhia.

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 Securitizadora.

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

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

2.2. Declaração de conformidade--Continuação

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 foram elaboradas no pressuposto da continuidade dos negócios da Securitizadora.

3. Resumo das políticas contábeis materiais

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; e
- ii) É provável que benefícios econômicos-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.

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

3. Resumo das políticas contábeis materiais--Continuação**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.

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; e
- (iii) Valor justo por meio do resultado abrangente.

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

3. Resumo das políticas contábeis materiais--Continuação**3.6. Instrumentos financeiros--Continuação**

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 Companhia 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.

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 informações contábeis, 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.

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

3. Resumo das políticas contábeis materiais--Continuação**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.

3.13. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e devidamente aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e utilize premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. As demonstrações financeiras incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas para devedores duvidosos, estimativas do valor justo de determinados instrumentos financeiros, determinações de provisões para imposto de renda, passivos contingentes e outras similares. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados em razão de imprecisões inerentes ao processo da sua determinação.

A Companhia está sujeita no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, dentre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidas contra a Companhia poderão ser adversamente afetados, independentemente do resultado.

Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

4. Normas emitidas, mas ainda não vigentes

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas ainda não vigentes até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor:

Pronunciamento	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
IFRS 18 – Apresentação das Demonstrações Financeiras	A IFRS 18 é uma norma internacional de contabilidade que define como as demonstrações financeiras devem ser apresentadas e divulgadas. Foi emitida em 9 de abril de 2024 pelo International Accounting Standards Board (IASB). A IFRS 18 substitui a IAS 1 (Apresentação de Demonstrações Financeiras), que no Brasil é equivalente à NBC TG 26. A IFRS 18 é obrigatória para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, mas as empresas podem aplicá-la antes, com autorização dos reguladores. A IFRS 18 foi emitida em resposta a preocupações de investidores internacionais sobre a transparência e comparabilidade dos relatórios de desempenho das empresas. A IFRS 18 traz mudanças para: - Apresentação de categorias específicas e subtotais na demonstração do resultado - Divulgações sobre medidas de desempenho definidas pela administração - Agregação e desagregação de informações - Apresentação e divulgação na Demonstração do Fluxo de Caixa	01/01/2027

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

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

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 2024 e de 2023, os saldos estavam assim compostos:

	31/12/2024	31/12/2023
Caixa e equivalentes de caixa	12.871	6.992
Aplicações financeiras (Nota Explicativa nº 15) - (a)	3.204.170	226.946
	3.217.041	233.938

- (a) Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, as aplicações financeiras referem-se a títulos de renda fixa sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

6. Tributos a compensar

	31/12/2024	31/12/2023
IRRF	30.062	7.321
IRPJ/CSLL recolhido por estimativa - (a)	212.420	158.214
Demais impostos a compensar	163.862	13.514
	406.344	179.049

- (a) Saldos relativos às estimativas recolhidas durante o exercício de 2024, que serão convertidos em base negativa do exercício seguinte, haja vista a expectativa de receitas tributáveis.

7. Adiantamentos

	31/12/2024	31/12/2023
Adiantamento a fornecedores	15.559	5.450
Adiantamento de férias	-	1.214
Adiantamentos patrimônio separado (a)	-	72.467
	15.559	79.131

- (a) Referem-se a pagamento de despesas do patrimônio separado que são regularmente reembolsadas.

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

8. Imobilizado

Descrição	Taxas anuais médias de depreciação e amortização (%)	Custo	Depreciação acumulada	31/12/2024 líquido	31/12/2023 líquido
Computadores e periféricos	20%	198.968	(119.636)	79.332	117.363
Equipamentos de comunicação	10%	4.845	(1.474)	3.371	3.876
Móveis e utensílios	10%	2.726	(568)	2.158	2.431
		206.539	(121.678)	84.861	123.670

A movimentação referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 do ativo imobilizado está detalhada a seguir:

Custo	31/12/2023	Adições	31/12/2024
Computadores e periféricos	197.499	1.469	199.968
Equipamentos de comunicação	4.845	-	4.845
Móveis e utensílios	2.726	-	2.726
	205.070	1.469	206.539

Depreciação acumulada	31/12/2023	Adições	31/12/2024
Computadores e periféricos	(80.136)	(39.500)	(119.636)
Equipamentos de comunicação	(969)	(505)	(1.474)
Móveis e utensílios	(295)	(273)	(568)
	(81.400)	(40.278)	(121.678)

Imobilizado líquido	123.670	(38.809)	84.861
----------------------------	----------------	-----------------	---------------

A movimentação referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 do ativo imobilizado está detalhada a seguir:

Custo	31/12/2022	Adições	31/12/2023
Computadores e periféricos	158.680	38.819	197.499
Equipamentos de comunicação	4.845	-	4.845
Móveis e utensílios	2.726	-	2.726
	166.251	38.819	205.070

Depreciação acumulada	31/12/2022	Adições	31/12/2023
Computadores e periféricos	(45.863)	(34.273)	(80.136)
Equipamentos de comunicação	(485)	(484)	(969)
Móveis e utensílios	(22)	(273)	(295)
	(46.370)	(35.030)	(81.400)

Imobilizado líquido	119.880	-	123.670
----------------------------	----------------	----------	----------------

Não ocorreram baixas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

9. Obrigações fiscais e tributárias

	31/12/2024	31/12/2023
ISS – a recolher	4.926	1.785
PIS/COFINS - a recolher	9.148	1.661
Outros Impostos a recolher	37.909	2.018
IRPJ/CSLL - a recolher	67.952	-
	119.935	5.464

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

10. Obrigações sociais e trabalhistas

	31/12/2024	31/12/2023
INSS a recolher	6.913	21.028
FGTS a recolher	3.016	3.436
IRRF (salários) a recolher	612	4.916
	10.541	29.380
Provisões previdenciárias e trabalhistas	24.538	36.262
Total de obrigações sociais e trabalhistas	35.079	65.642

11. Contas a pagar

	31/12/2024	31/12/2023
Serviços de assessoria jurídica	63.192	78.192
Serviços de tecnologia e telecomunicação	10.456	49.056
Serviços administrativos	51.386	20.000
Adiantamentos patrimônio separado (a)	225.084	-
Outros adiantamentos recebidos	154.850	-
Valores a integralizar Regime Fiduciário (b)	2.908.596	-
Demais serviços	119.430	1.434
	3.532.994	148.682

(a) Referem-se a adiantamentos para pagamento de despesas do patrimônio separado.

(b) Refere-se a valores que foram aportados na 2ª Emissão de Debêntures da Companhia que serão transferidos para o Patrimônio Separado assim que a operação for formalizada com aquisição dos direitos creditórios.

12. Partes relacionadas

São realizadas transações entre as empresas do grupo de acordo com as 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	31/12/2024	31/12/2023
Basepar Inv. e Part. Ltda.	250.035	250.035
CTB Invest. Participações Ltda.	-	218
Bloko Participações S.A.	13.561	14.084
CRL SPEs	211.088	161.955
Bloko Urbanismo S/A	150.878	-
North Sea Gestora de Recursos Ltda.	24.020	-
Base Consult. Invest. Particip. Ltda.	-	149.918
Ingenium Engenharia Ltda.	-	65.940
Base Consultoria Ltda.	947.113	727.455
Bloko CP S/A	194	-
Bloko GV S/A	1.063	-
Terravista Boutique Empr. Imob. Ltda.	1.634	-
Land I Particip. Empr. Ltda.	150	-
	1.599.736	1.369.605
Ativo circulante	-	-
Ativo não circulante	1.599.736	1.369.605
Passivo	31/12/2024	31/12/2023
César Reginato Ligeiro	55.485	55.485
RTSC Administração e Participação Ltda.	-	310.000
Terra Vista Boutique Empreend. Imob. SPE	924.586	924.586
CRL SPEs.	100.971	124.759

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

	<u>1.081.042</u>	<u>1.414.830</u>
Passivo circulante	-	1.049.345
Passivo não circulante	1.081.042	365.485

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

Com a publicação da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021 (que revoga as Instruções CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, nº 443 de 8 de dezembro de 2006, nº 600 de 1º de agosto de 2018 e nº 603 de 31 de outubro de 2018), foram instituídas novas disposições envolvendo as companhias securitizadoras registradas na Comissão de Valor Mobiliários (CVM), bem como, sobre as emissões públicas de títulos de securitização. Nesse contexto, destacamos o art. 50 - § 1º dessa Resolução que, descreve que cada patrimônio separado é considerado uma entidade que reporta informações para fins de elaboração de demonstrações financeiras individuais, desde que a companhia securitizadora não tenha que consolidá-lo em suas demonstrações, conforme normas contábeis aplicáveis a sociedades anônimas. Em atendimento a essa disposição, a partir do exercício encerrado em 30 de setembro de 2019, 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 CRI emitidos nesse 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.

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

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

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 Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) 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

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.

15. Instrumentos financeiros

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, todas registradas em contas patrimoniais do balanço fiduciário, que se destinam a atender às suas necessidades, bem como, reduzir a exposição de riscos e de taxas de juros:

	31/12/2024	31/12/2023
	Ativos a valor justo com (ganhos/perdas)	Ativos a valor justo com (ganhos/perdas)
Ativos financeiros	reconhecidos no resultado	reconhecidos no resultado
Aplicações financeiras (Nota Explicativa nº 5)	3.204.170	226.946
	3.204.170	226.946

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.

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

16. 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.

17. Patrimônio líquido**17.1. Capital Social**

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, o capital social subscrito e integralizado é de R\$ 10.000, dividido em 10.000 (dez mil) ações ordinárias, sem valor nominal.

17.2. Reserva legal e reserva de lucro

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 dos exercícios de 2024 e de 2023, a Companhia detinha o montante de R\$ 2.000 de reserva legal, que representa 20% do capital social e que somada à reserva de lucro no montante de R\$ 486.221 (R\$ 342.083 em 2023) totalizam R\$ 488.221 (R\$ 344.083 em 2023) de reserva de lucro.

17.3. Distribuição de dividendos

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve distribuição de dividendos.

18. Receitas operacionais

	31/12/2024	31/12/2023
Serviços prestados - (a)	2.868.760	2.433.491
(-) PIS - Programa de Integração Social	(18.647)	(15.818)
(-) COFINS - Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social	(114.750)	(97.340)
(-) ISS - Imposto Sobre Serviços	(143.438)	(121.674)
	2.591.925	2.198.659

- (a) Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Companhia gerou receitas de prestação de serviços no montante de R\$ 2.868.760 (R\$ 2.433.491 em 2023), decorrentes da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

19. Despesas administrativas e gerais

	31/12/2024	31/12/2023
Despesa com pessoal – (a)	(741.666)	(1.086.702)
Utilidades e serviços – (b)	(166.163)	(193.940)
Auditoria e serviços contábeis	(56.284)	(90.677)
Assessoria jurídica	(811.894)	(40.770)
Serviços administrativos	(311.147)	(88.642)
Informações e tecnologia – (c)	(165.585)	(180.548)
Taxas Comissão de Valores Mobiliários (CVM)	(16.369)	(19.898)
Aluguel/condomínio	(2.081)	(4.690)
Anúncios e publicações	-	(1.698)
Cursos/palestras/seminários	-	(9.708)
Depreciação/amortização	(41.498)	(36.250)
Outras despesas administrativas e gerais – (d)	(11.247)	(61.509)
	2.323.934	(1.815.032)

- (a) A diminuição do montante de despesas com pessoal foi gerada pela transferência de funcionários para outras empresas do grupo;
- (b) Saldo refere-se às despesas com materiais, refeições em viagens, aluguel de equipamentos e internet;
- (c) Saldo substancialmente relacionado à gastos com plataforma terceirizada de controle de emissão e processos de CRIs (Certificado de Recebíveis Imobiliários);
- (d) Saldo substancialmente composto por despesas com manutenção de equipamentos, segurança e vigilância em terrenos ligados ao CRI e despesas com viagens.

20. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido

	31/12/2024	31/12/2023
Lucro antes do IRPJ – Imposto de Renda Pessoa Jurídica e da CSLL – Contribuição Social sobre o Lucro Líquido	270.450	271.444
Base de cálculo	270.450	271.444
IRPJ – Imposto de Renda Pessoa Jurídica – (15%)	(40.568)	(40.717)
IRPJ – Imposto de Renda Pessoa Jurídica – (10% adicional)	(3.045)	(3.144)
CSLL – Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – (9%)	(24.340)	(24.430)
Provisão para IRPJ – Imposto de renda pessoa jurídica e da CSLL – Contribuição social sobre o lucro líquido	(67.953)	(68.291)

21. Informações adicionais

- (a) Durante o exercício encerrado em dezembro de 2024 e de 2023, a Companhia adotou como política de não operar com instrumentos financeiros derivativos, bem como, não possui ativos e passivos atrelados a moedas estrangeiras, portanto, não teve exposição cambial;
- (b) Não foram reconhecidos ativos e passivos contingentes e não existem processos classificados com estimativas de perdas prováveis e/ou possíveis contra a Companhia. Com relação às obrigações legais, fiscais e previdenciárias, a Companhia não está contestando judicialmente a legalidade e constitucionalidade de tributos e contribuições;
- (c) A receita bruta de serviços é composta, basicamente, pela prestação de serviços de estruturação e administração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI); e

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

- (d) As despesas administrativas são compostas, basicamente, por despesas com serviços técnicos especializados e despesas diversas.

22. Provisão para contingências

A Companhia não possui conhecimento, nem registrou nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, 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.

23. Seguros (não auditado)

A Companhia possui cobertura de seguro de responsabilidade para danos pessoais a terceiros e danos materiais a ativos tangíveis, bem como, para riscos de incêndio, relâmpagos, danos elétricos, fenômenos naturais e explosões de gás. A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir os riscos possíveis para seus ativos e/ou responsabilidades.

24. Relação com auditores

A Empresa de auditoria independente “Audifactor Auditores Independentes S/S - Ltda.” por nós contratada, não realizou nenhum outro serviço durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, além da auditoria externa.

25. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes relevantes após o encerramento das demonstrações financeiras, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: A1751F19-F0C6-4C79-B5AF-9139F1B1CF69

Status: Concluído

Assunto: 2024-12_DF's_Base_Emissora_Versão_Final_Assinada.pdf

Envelope fonte:

Documentar páginas: 29

Assinaturas: 1

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 1

Rubrica: 0

Base Securitizadora

Assinatura guiada: Ativado

Rua Fidêncio Ramos, 195, Vila Olímpia

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

14º andar

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

São Paulo, 04551010

ricardo.xavier@basesecuritizadora.com

Endereço IP: 179.191.67.86

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Base Securitizadora

Local: DocuSign

22/04/2025 17:07:07

ricardo.xavier@basesecuritizadora.com

Eventos do signatário

Ricardo Batista de Siqueira Xavier

ricardo.xavier@basesecuritizadora.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Assinatura

DocuSigned by:

295D2959B58B42C...

Registro de hora e data

Enviado: 22/04/2025 17:14:41

Visualizado: 23/04/2025 16:37:24

Assinado: 23/04/2025 16:37:54

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 179.191.67.86

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através da Docusign

Eventos do signatário presencial

Assinatura

Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor

Status

Registro de hora e data

Evento de entrega do agente

Status

Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários

Status

Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados

Status

Registro de hora e data

Eventos de cópia

Status

Registro de hora e data

Financeiro Base

Copiado

Enviado: 22/04/2025 17:14:41

financeiro@basesecuritizadora.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através da Docusign

Eventos com testemunhas

Assinatura

Registro de hora e data

Eventos do tabelião

Assinatura

Registro de hora e data

Eventos de resumo do envelope

Status

Carimbo de data/hora

Envelope enviado

Com hash/criptografado

22/04/2025 17:14:41

Entrega certificada

Segurança verificada

23/04/2025 16:37:24

Assinatura concluída

Segurança verificada

23/04/2025 16:37:54

Concluído

Segurança verificada

23/04/2025 16:38:20

Eventos de pagamento

Status

Carimbo de data/hora