

**FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
S.A.
(Competência 2023)**

(Elaborado nos termos do Suplemento C da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 60, de 23 de dezembro de 2021)

1. Identificação das pessoas responsáveis pelo conteúdo do formulário

DECLARAÇÃO DO DIRETOR DE SECURITIZAÇÃO

(Conforme item 1.1 do Suplemento C da Resolução CVM nº 60)

Eu, **RICARDO BATISTA DE SIQUEIRA XAVIER**, brasileiro, solteiro, nascido em 15/03/1989, advogado, portador do documento de identidade RG nº 47.084.039-0 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 381.698.728-12, residente e domiciliado nesta Cidade e Capital do Estado de São Paulo, com endereço comercial à sede da **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 35.082.277/0001-95, situada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, sala 141, Vila Olímpia, CEP 04551-010 ("Securitizadora"), **DECLARO**, na qualidade de Diretor Responsável pelas Atividades de Securitização da Securitizadora ("Diretor de Securitização"), nos termos do item 1.1 do Suplemento C da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), que: **(a)** revi o presente Formulário de Referência da Securitizadora ("Formulário de Referência"); **(b)** todas as informações contidas no Formulário de Referência atendem ao disposto na Resolução CVM 60; e **(c)** o conjunto de informações nele contido é um retrato verdadeiro, preciso e completo (i) da estrutura, dos negócios, das políticas e das práticas adotadas pela Securitizadora; e (ii) da situação econômico-financeira da Securitizadora e dos riscos inerentes às suas atividades e dos valores mobiliários por ela emitidos.

São Paulo, 31 de maio de 2024

RICARDO BATISTA DE SIQUEIRA XAVIER

Diretor de Securitização

(Este documento é assinado eletronicamente pelos responsáveis, que o assinam da forma eletrônica por meio da plataforma de assinatura eletrônica denominada *DocuSign* (www.docusign.com). Os responsáveis, desde já, concordam, aceitam e reconhecem tal meio como válido para comprovar a autenticidade e integridade deste documento em forma eletrônica, nos termos do parágrafo 2º do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, e das disposições aplicáveis do Código Civil e do Código de Processo Civil, para produzir todos os seus efeitos. Em vista das questões relativas à formalização eletrônica deste documento, os responsáveis reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente

instrumento retroagem à data abaixo descrita.)

DECLARAÇÃO DO DIRETOR DE *COMPLIANCE*

(Conforme item 1.1 do Suplemento C da Resolução CVM nº 60)

Eu, **RICARDO BATISTA DE SIQUEIRA XAVIER**, brasileiro, solteiro, nascido em 15/03/1989, advogado, portador do documento de identidade RG nº 47.084.039-0 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 381.698.728-12, residente e domiciliado nesta Cidade e Capital do Estado de São Paulo, com endereço comercial à sede da **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 35.082.277/0001-95, situada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, sala 141, Vila Olímpia, CEP 04551-010 ("Securitizadora"), **DECLARO**, na qualidade de Diretor Responsável pelo cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos da Securitizadora ("Diretor de Compliance"), nos termos do item 1.1 do Suplemento C da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), que: **(a)** revi o presente Formulário de Referência da Securitizadora ("Formulário de Referência"); **(b)** todas as informações contidas no Formulário de Referência atendem ao disposto na Resolução CVM 60; e **(c)** o conjunto de informações nele contido é um retrato verdadeiro, preciso e completo (i) da estrutura, dos negócios, das políticas e das práticas adotadas pela Securitizadora; e (ii) da situação econômico-financeira da Securitizadora e dos riscos inerentes às suas atividades e dos valores mobiliários por ela emitidos.

São Paulo, 31 de maio de 2024

RICARDO BATISTA DE SIQUEIRA XAVIER

Diretor de Compliance

(Este documento é assinado eletronicamente pelos responsáveis, que o assinam da forma eletrônica por meio da plataforma de assinatura eletrônica denominada *DocuSign* (www.docusign.com). Os responsáveis, desde já, concordam, aceitam e reconhecem tal meio como válido para comprovar a autenticidade e integridade deste documento em forma eletrônica, nos termos do parágrafo 2º do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, e das disposições aplicáveis do Código Civil e do Código de Processo Civil, para produzir todos os seus efeitos. Em vista das questões relativas à formalização eletrônica deste documento, os responsáveis reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.)

2. Histórico da companhia securitizadora

2.1 Data de início de suas atividades: 04/10/2019

2.2 Número, volume e percentual de emissões (data base: 31/12/2023):

Item	Número	Volume	Percentual
a. realizadas (100%) [a = b]	09	R\$ 2.023.463.000,00	100,00%

+ c + d + e]:			
b. liquidadas no vencimento:	0	R\$ 0,00	0%
c. Liquidadas antecipadamente (pré-pagamento):	01	R\$ 24.000.000,00	1,19%
d. Em atraso e em fase de renegociação, reestruturação ou execução das garantias:	01	R\$ 12.546.000,00	0,62%
e. Inadimplidas e não pagas:	07	R\$ 1.986.917.000,00	98,19%

3. Recursos humanos e tecnológicos

3.1 Descrever os recursos humanos da companhia securitizadora, fornecendo as seguintes informações:

- a.** número de acionistas do bloco de controle: 01 (um)
- b.** número de empregados: 15 (quinze), dos quais 02 (dois) são administradores, 11 (onze) associados e 02 (dois) estão contratados sob o regime do Decreto-Lei nº 5.452/43
- c.** número de terceirizados: 0 (zero)

3.2 Descrever os recursos tecnológicos utilizados para controle das operações de securitização, incluindo os aspectos relacionados à segurança da informação e procedimentos de contingências.

Além dos repositórios de dados na nuvem (descrito no item 9.3), os seguintes recursos tecnológicos são utilizados.

- Plataforma (Extranet) utilizada para disponibilizar documentos, relatórios e informações relativos às operações geridas pela Securitizadora para o público externo (tomadores, investidores, agentes da operação, entre outros).
- *Software* de automação BPM (*Business Process Management*) de processos operacionais e organizacionais, com módulo de *Business Intelligence* e análise integrado.
- *Software* de precificação de ativos, responsável pela gestão e cálculo dos ativos geridos pela Securitizadora, seus respectivos pagamentos e eventos no fluxo das operações.
- Sistema de informação de *Compliance*, utilizado para realizar pesquisas jurídicas, reputacionais e emissão de certidões.
- Suíte de aplicativos para escritório (Microsoft 365), utilizada para criação, leitura e armazenamento de arquivos das operações.

Aspectos adicionais relacionados à segurança da informação:

O Acesso a dados de operações é baseado na regra *need to know*. Há, ainda estrutura

tecnológica para segregação de acessos e pastas específicas, em linha com as regras da Securitizadora de Conflito de Interesses.

Adicionalmente, a Securitizadora contrata serviço integrado de segurança e monitoramento de dados, baseado na detecção e prevenção de ameaças, e no gerenciamento da conformidade de todos os dispositivos do parque tecnológico. Esta solução gera relatórios e *dashboards* analíticos de todo o ecossistema.

Todo o parque tecnológico acessa uma rede interna restrita, separada da rede utilizada por visitantes e/ou terceiros e outros dispositivos, além de contar com a solução de antivírus e *Bitdefender*, sendo monitorados e atualizados de maneira centralizada e contínua.

Aspectos adicionais relacionados a procedimentos de contingências:

O plano de contingência da Securitizadora inclui armazenamento de todos os arquivos das operações na nuvem (ambiente *Sharepoint* da Microsoft), com controle de versão. O *back-up* é garantido contra exclusão, onde o administrador consegue recuperar arquivos excluídos até 93 (noventa e três) dias.

Em relação aos *softwares as a service* (Saas), as políticas de *backup* e retenção são de responsabilidade dos nossos fornecedores, além disso, os dados exportados são armazenados em nossa infraestrutura de nuvem, de acordo com a demanda diária e/ou mensal de cada área, mantendo nosso plano de contingência descrito acima.

4. Auditores independentes da companhia securitizadora e dos patrimônios separados

4.1 Em relação aos auditores independentes, indicar:

- a.** nome empresarial: Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes – S/S (“BT”)
- b.** nome das pessoas responsáveis, CPF e dados para contato (telefone e *e-mail*):
Fabio Rodrigo Muralo
CPF: 181.657.868-99
Email: fabio.muralo@bakertillysp.com.br
Telefone: +55 (11) 5102-2510
- c.** data de contratação dos serviços: 12/05/2020
- d.** descrição dos serviços contratados:
Prestação de serviços de auditoria e emissão de relatórios sobre as demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, bem como a revisão e emissão dos relatórios sobre as Informações Trimestrais da Securitizadora referentes aos trimestres terminados em 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro do mesmo ano. Adicionalmente, foi contratada a prestação de serviços de auditoria para emissão do relatório anual de empresas do grupo e emissão de relatório sobre as demonstrações contábeis dos patrimônios separados dos certificados de recebíveis imobiliários pela Securitizadora.
- e.** eventual substituição do auditor, informando:

- (i) justificativa da substituição: Não houve substituição de auditores independentes
- (ii) eventuais razões apresentadas pelo auditor em discordância da justificativa da companhia securitizadora para sua substituição, conforme regulamentação da CVM específica a respeito da matéria: Não houve substituição de auditores independentes.

4.2 Informar montante total de remuneração dos auditores independentes no último exercício social, discriminando os honorários relativos a serviços de auditoria e os relativos a quaisquer outros serviços prestados:

O montante total da remuneração dos auditores independentes no último exercício social foi de R\$ 58.941,99 (cinquenta e oito mil, novecentos e quarenta e um reais e noventa e nove centavos) pela emissão de relatórios de auditoria sobre as demonstrações financeiras anuais da Securitizadora, e sobre a revisão das Informações Trimestrais (ITR) de 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro de 2022 da Securitizadora, e o valor de R\$ 5.894,20 (cinco mil oitocentos e noventa e quatro reais e vinte centavos) por patrimônio separado.

5. Informações Financeiras

5.1 Informações das emissões da companhia securitizadora

- a. Valor total do estoque em aberto na data de referência das operações de securitização submetidas ao regime fiduciário: R\$ 1.602.328.367,80
- b. Valor total do estoque em aberto na data de referência das operações de securitização não submetidas ao regime fiduciário, se aplicável: R\$ 0,00
- c. Evolução do estoque total de operações de securitização nos últimos 5 (cinco) anos até a data de referência (data-base: 31/12/23):

Data-Base	Valor Total do Estoque
31/12/2023	R\$ 1.602.328.367,80
31/12/2022	R\$ 225.794.787,18
31/12/2021	R\$ 162.667.016,26
31/12/2020	R\$ 0,00
31/12/2019	R\$ 0,00

5.2 Informações financeiras da companhia securitizadora, excluindo-se as suas emissões de Securitização (data-base: 31/12/23):

- a. total dos passivos para pagamento:
 - (i) até 30 dias: R\$ 5.464,00
 - (ii) até 90 dias: R\$ 148.682,00
 - (iii) até 180 dias: R\$ 924.587,00
 - (iv) até 360 dias: R\$ 1.198.027,00
 - (v) após 360 dias: R\$ 0,00
- b. liquidez corrente (ativo circulante / passivo circulante): 0,3878
- c. liquidez imediata (caixa e equivalentes / passivo circulante): 0,1843
- d. liquidez geral [(ativo circulante + não circulante) / (passivo circulante + não circulante)]: 1,2166

- e. endividamento total (passivo circulante + não circulante / ativo): 0,8220
- f. retorno sobre os ativos (lucro líquido / ativo total): 0,1022
- g. retorno sobre o patrimônio (lucro líquido / patrimônio líquido): 0,5904
- h. impostos a recuperar total (R\$): R\$ 179.049,00
- i. estimativa do prazo de recuperação dos impostos (R\$):
 - (i) em até 1 ano: R\$ 179.049,00
 - (ii) em até 2 anos: R\$ 0,00
 - (iii) em até 3 anos: R\$ 0,00
 - (iv) entre 3-5 anos: R\$ 0,00
 - (v) acima de 5 anos: R\$ 0,00
- j. índice (impostos a recuperar total/lucro líquido médio dos últimos 3 anos): 1,0468

6. Escopo das atividades

6.1 Descrever resumidamente outras atividades desenvolvidas pela companhia securitizadora, se for o caso destacando:

As atividades desenvolvidas pela Securitizadora e não essenciais ou vinculadas à securitização são:

- i. prestação de serviços de estruturação de operações de securitização de créditos imobiliários; e
- ii. realização de negócios e prestação de serviços compatíveis com seu objeto social, incluindo, mas não se limitando, a intermediação de negócios relacionados com o mercado imobiliário, e prestação de serviços de consultoria.

- a. os potenciais conflitos de interesses existentes entre tais atividades

Não há.

- b. informações sobre as atividades exercidas por sociedades controladoras, controladas, coligadas e sob controle comum da companhia securitizadora e os potenciais conflitos de interesses existentes entre tais atividades

A Securitizadora não possui empresas controladas ou coligadas.

A Securitizadora tem como controladora direta: a Base Consultoria Ltda., sociedade empresária, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 43.328.675/0001-77 ("Base Consultoria"), que possui o seguinte objeto social: **(i)** holding de instituição não financeira; e **(ii)** atividades de consultoria em gestão empresarial, exceto consultoria técnica específica.

Potenciais conflitos de interesses: Não há.

A Securitizadora tem como controladores indiretos:

- (i) XAVIER CAPITAL LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º

46.267.823/0001-89 ("Xavier Capital"), que possui o seguinte objeto social: **(i)** Holding de instituições não-financeiras.

Potenciais conflitos de interesses: Não há.

Sociedades sob controle comum em relação à Securitizadora: Não há.

- c. os controles implementados para segregação das atividades exercidas pelas demais pessoas jurídicas do seu grupo econômico

A Securitizadora segrega suas atividades dos demais membros do grupo por meio da separação física e de pessoal de seus colaboradores, bem como as práticas adotadas em relação a partes específicas no item 6.1. b. acima. O Diretor de *Compliance* da Securitizadora tem, ainda, autonomia para garantir a manutenção da segregação de atividades do grupo econômico, com poderes para tomar todas as medidas necessárias para dirimir eventual conflito de interesse entre a Securitizadora e sua controladora direta ou suas controladoras indiretas.

7. Grupo econômico

7.1 Descrever o grupo econômico em que se insere a companhia securitizadora, indicando:

- a. todos os sócios controladores diretos, e indiretos, sejam pessoas físicas ou jurídicas, incluindo os percentuais de participação de cada no capital da companhia securitizadora:

A Securitizadora tem como: **(i)** controladora direta a Base Consultoria, titular de ações representativas de 100,00% (cem por cento) do capital social da Securitizadora; e **(ii)** controladores indiretos: Xavier Capital.

- b. controladas e coligadas: Não há

- c. participações da companhia securitizadora em sociedades do grupo: Não há

- d. participações societárias, iguais ou superiores a 5% (cinco por cento), de todos os sócios controladores em outras pessoas jurídicas, independentemente de estarem ou não relacionadas à companhia securitizadora: Não há

Controlador direto:

Participações Base Consultoria (controladora direta da Securitizadora)

- o **100,00% (cem por cento) da Securitizadora.**

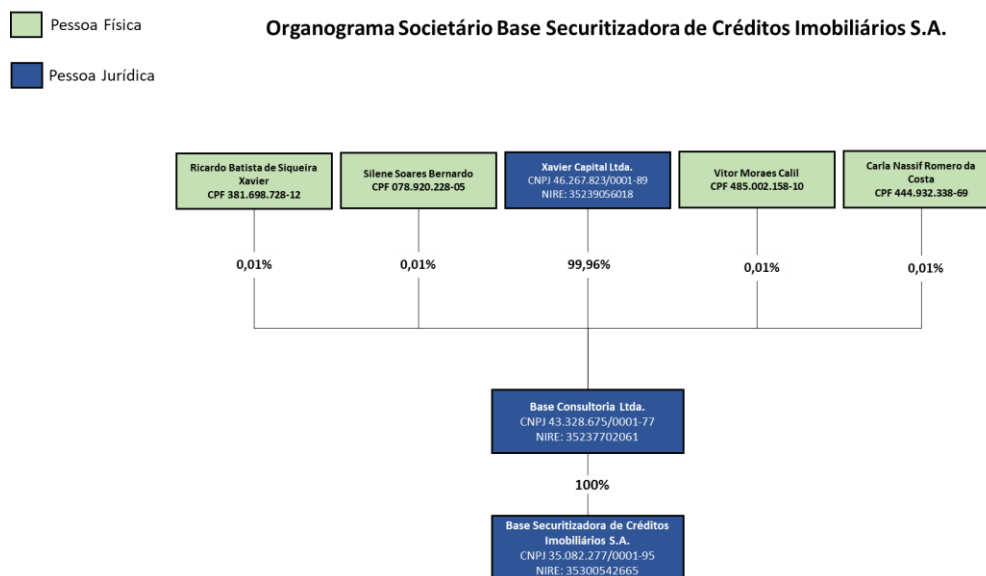
Controlador indireto:

Participações da Xavier Capital (controladora indireta da Securitizadora)

- **99,96% (noventa e nove inteiros e noventa e seis centésimos por cento) da Base Consultoria.**

e. sociedades sob controle comum em relação à companhia securitizadora: Não há

7.2 Inserir organograma do grupo econômico em que se insere a companhia securitizadora.



8. Estrutura operacional e administrativa

8.1 Descrever a estrutura administrativa da companhia securitizadora, conforme estabelecido no seu estatuto social e regimento interno, identificando:

a. atribuições de cada órgão, comitê e departamento técnico:

Assembleia Geral

Conforme o Estatuto Social, as matérias abaixo somente poderão ser consideradas aprovadas em Assembleia Geral quando tiverem o voto favorável de Acionistas que representem, no mínimo, metade das ações ordinárias emitidas pela Securitizadora:

- alteração de quaisquer das disposições do Estatuto Social que envolva a alteração do objeto social da Securitizadora, inclusive para a inclusão da prática de novas atividades econômicas;
- operações de fusão, incorporação ou cisão da Securitizadora, ou ainda sua liquidação ordinária ou cessação do estado de liquidação;
- criação de ações preferenciais ou aumento de classe de ações preferenciais sem guardar proporções com as demais;

- IV. alteração nas preferências, vantagens e condições de resgate ou amortização de uma ou mais classes de ações preferenciais, ou criação de nova classe mais favorecida;
- V. redução do dividendo obrigatório;
- VI. dissolução da Securitizadora; e
- VII. criação de partes beneficiárias.

A Assembleia Geral Ordinária terá por objeto: (a) tomar as contas da Diretoria, discutir e votar as demonstrações financeiras; (b) deliberar sobre a destinação do lucro líquido do exercício e a distribuição de dividendos; e (c) eleger os membros da Diretoria e os membros do conselho fiscal, quando for o caso.

Diretoria

Conforme Estatuto Social, compete à Diretoria a representação da Securitizadora, ativa e passivamente, bem como a prática de todos os atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais, respeitados os limites previstos em lei, no presente Estatuto Social ou instituídos em Assembleia Geral, estando incluída na competência da Diretoria, entre outros, os seguintes atos:

- I. autorizar a Securitizadora a adquirir suas próprias ações, para cancelamento ou manutenção em tesouraria, bem como as condições para alienação das ações mantidas em tesouraria;
- II. autorizar a alienação ou oneração de elemento do ativo permanente da Securitizadora;
- III. autorizar a constituição de ônus reais e a prestação de garantias e obrigações à terceiros, exceto quando realizada no curso normal dos negócios;
- IV. autorizar a tomada de empréstimos e financiamentos pela Securitizadora;
- V. autorizar a emissão de títulos e valores mobiliários relacionados a créditos financeiros adquiridos pela Securitizadora, deliberando sobre a constituição ou não de patrimônio separado; e
- VI. deliberar sobre as emissões de títulos e valores mobiliários relacionados a créditos financeiros adquiridos pela Securitizadora e seus limites globais, deliberando sobre a constituição ou não de patrimônio separado.

Conselho Fiscal

O Estatuto Social da Securitizadora prevê a existência de um Conselho Fiscal de modo não permanente, a ser instalado por Assembleia Geral, a pedido dos acionistas da Securitizadora, nos termos do artigo 161 da Lei das Sociedades por Ações. O Conselho Fiscal, quando e se instalado, terá a competência prevista no artigo 163 da Lei das Sociedades por Ações

- b.** em relação aos comitês, sua composição, frequência com que são realizadas suas reuniões e a forma como são registradas suas decisões:

A Securitizadora não possui comitês em sua estrutura administrativa.

- c.** em relação aos membros da diretoria, suas atribuições e poderes individuais:

Diretor Presidente

Compete ao Diretor Presidente da Securitizadora, entre outras atribuições:

- I. dirigir, coordenar e supervisionar as atividades dos demais Diretores;
- II. atribuir aos demais Diretores funções e atribuições não especificadas neste Estatuto Social; e
- III. coordenar os trabalhos de preparação das demonstrações financeiras e o relatório anual da administração da Securitizadora, bem como a sua apresentação aos Acionistas.

Diretor de Securitização

Compete ao Diretor de Securitização:

- I. responder pelas atividades de securitização da Securitização;
- II. representar a Securitização perante órgãos de controle e demais instituições que atuam no mercado de capitais, competindo-lhe prestar informações aos investidores, à CVM e aos mercados de valores mobiliários em que a Securitização tenha seus valores mobiliários negociados, conforme legislação aplicável;
- III. administrar a política de relacionamento com os investidores;
- IV. prestar todas as informações exigidas pela regulamentação do mercado de valores mobiliários; e

- V. auxiliar o Diretor de *Compliance* no exercício de suas funções sempre que solicitado, sem interferir em sua autonomia para a implementação de medidas necessárias ao cumprimento das normas, o que inclui, mas sem limitação, a apresentação de manifestação a respeito de eventuais deficiências encontradas em verificações de *Compliance*.

Diretor de *Compliance*

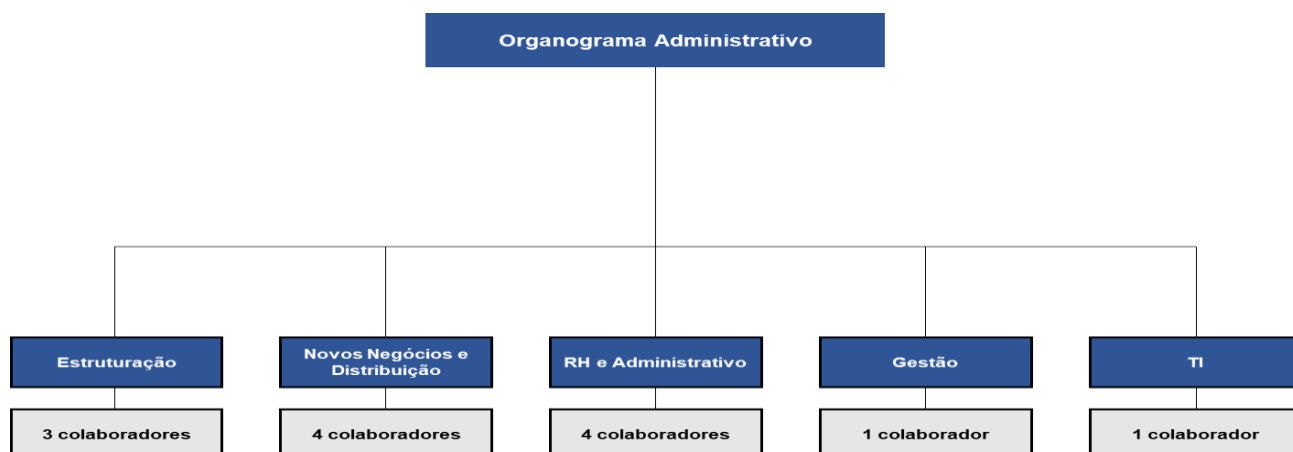
Compete ao Diretor de *Compliance*:

- I. a implementação e o cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos da Securitizadora e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 60, de 23 de dezembro de 2021;
- II. implementar o Manual de *Compliance* da Securitizadora. Fiscalizando e assegurando os atendimentos às suas disposições; e
- III. elaborar anualmente relatório de riscos, indicando a realização de exames com as respectivas conclusões a respeito do nível de conformidade da Securitizadora com as disposições legais e regulatórias a que se sujeita, apontando medidas necessárias ao cumprimento de eventuais deficiências encontradas.

Diretor sem designação específica

Aos diretores sem designação específica, dar suporte ao Diretor Presidente, ao Diretor de *Compliance* e ao Diretor de Securitização, bem como exercer a administração do cotidiano da Companhia.

8.2 Inserir organograma da estrutura administrativa da companhia securitizadora compatível com as informações apresentadas no item 8.1:



8.3 Em relação a cada um dos diretores, indicar, em forma de tabela:

DIRETOR PRESIDENTE E DE SECURITIZAÇÃO

- a. Nome: Ricardo Batista de Siqueira Xavier
- b. Idade: 35 anos
- c. profissão: Advogado
- d. CPF ou número do passaporte: 381.698.728-12
- e. Cargos ocupados: Diretor de Securitização
- f. Data da posse: 17/07/2023
- g. Prazo do mandato, se for o caso: 3 (três) anos, com término em 17/07/2026.
- h. Outros cargos ou funções exercidas na companhia securitizadora, se for o caso: Também tem a função de coordenar os trabalhos relacionados à estruturação dos produtos e do jurídico. Além disso, considerando a renúncia do antigo Diretor de Securitização, o Sr. Ricardo tem exercido, em caráter temporário, as funções do Diretor de *Compliance*, até que referida posição seja devidamente preenchida.
- i. descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos:
 - i. qualquer condenação criminal: Não há.
 - ii. qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas: Não há.
 - iii. qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer: Não há.
- j. currículo, contendo as seguintes informações:
 - i. cursos concluídos: Bacharel em Direito pela Faculdade de Direito Universidade de São Paulo.
 - ii. aprovação em exame de certificação profissional: OAB.
 - iii. principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos, indicando:

EMPRESA 1

- nome da empresa: i'BS Advogados.
- cargo e funções inerentes ao cargo: Bacharel em Direito de Mercado de Capitais.
- atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram: Correção e orientação de equipe na elaboração de diversos tipos de contratos em operações estruturadas de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), tais como contratos de cessão, alienações e cessões fiduciárias, CCB, Debêntures, escrituras de emissão de CCI, termos de securitização, contratos de distribuição e *legal opinion*. Estruturação de Fundos de Investimento Imobiliário e de Participação. Atuação, em menor grau, em operações de M&A, na correção e orientação de equipe na elaboração de contratos e alterações societárias, atas de assembleias contemplando, dentre outros assuntos, a emissão de ações ordinárias e preferências e debêntures, acordos de sócios e memorandos. As atuações nas respectivas áreas também envolvem a participação em mesas de negociação e discussão de estruturas de emissão e oferta de valores mobiliários,

pesquisas doutrinárias e jurisprudenciais sobre diversas áreas do direito relacionadas à estruturação das operações (notadamente cível e comercial) incluindo-se CVM e contatos para sanar dúvidas dos manuais dos emissores e demais documentos orientativos da B3. Condução das auditorias e correção de Relatório de *due diligence* das operações.

- datas de entrada e saída do cargo: outubro/2016 – junho/2020.

EMPRESA 2

- nome da empresa: Base Securitizadora.
- cargo e funções inerentes ao cargo: Diretor e Head de Estruturação.
- atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram: Coordenação da área de estruturação jurídica de operações de securitização imobiliária por meio dos CRI, atuação junto à B3 para o registro, oferta e liquidação dos CRI. Contato com a estruturação financeira, mediante a participação em discussão nas estruturas das operações. Revisão e condução de *Due Diligence* das operações de securitização. Coordenação em operações de créditos estruturado, em sua maioria “ponte” para as operações de securitização, como CCB e Notas Promissórias. Estruturação, coordenação, definição de estratégias e participação nas mesas de negociação de operações societárias e de M&A, de empresas parceiras, com média complexidade. Revisão e condução de *Due Diligence* das operações de M&A.
- datas de entrada e saída do cargo: junho/2021 – setembro/2022.

EMPRESA 3

- nome da empresa: Base Securitizadora.
- cargo e funções inerentes ao cargo: Diretor de *Compliance*.
- atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram: Responsável pela coordenação dos departamentos Jurídico e *Compliance* da Securitizadora, em especial na estruturação das políticas de *Compliance* da Securitizadora, realização de investigações corporativas e treinamentos de *Compliance*.
- datas de entrada e saída do cargo: outubro/2022 – até o momento.

EMPRESA 4

- nome da empresa: Base Securitizadora.
- cargo e funções inerentes ao cargo: Diretor Presidente e de Securitização.
- atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram: atua nas atividades de securitização, representar a Securitizadora perante órgãos de controle e demais instituições que atuam no mercado de capitais, competindo-lhe prestar informações aos investidores, à CVM e aos mercados de valores mobiliários em que a Securitizadora tenha seus valores mobiliários negociados, conforme legislação aplicável; prestar todas as informações exigidas pela regulamentação do mercado de valores mobiliários; e atuar, em caráter temporário, como Diretor de *Compliance* do Emissor.

- datas de entrada e saída do cargo: julho/23 – até o momento.

DIRETOR DE COMPLIANCE

- a. Nome: Ricardo Batista de Siqueira Xavier
- b. Idade: 35 anos
- c. profissão: Advogado
- d. CPF ou número do passaporte: 381.698.728-12
- e. Cargos ocupados: Diretor de Securitização
- f. Data da posse: 19/10/2022
- g. Prazo do mandato, se for o caso: 3 (três) anos, com término em 19/10/2022.
- h. Outros cargos ou funções exercidas na companhia securitizadora, se for o caso: Também tem a função de coordenar os trabalhos relacionados à estruturação dos produtos e do jurídico. Além disso, considerando a renúncia do antigo Diretor de Securitização, o Sr. Ricardo tem exercido, em caráter temporário, as funções do Diretor de *Compliance*, até que referida posição seja devidamente preenchida.
- i. descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos:
 - i. qualquer condenação criminal: Não há.
 - ii. qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas: Não há.
 - iii. qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer: Não há.
- j. currículo, contendo as seguintes informações:
 - iv. cursos concluídos: Bacharel em Direito pela Faculdade de Direito Universidade de São Paulo.
 - v. aprovação em exame de certificação profissional: OAB.
 - vi. principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos, indicando:

EMPRESA 1

- nome da empresa: i'BS Advogados.
- cargo e funções inerentes ao cargo: Bacharel em Direito de Mercado de Capitais.
- atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram: Correção e orientação de equipe na elaboração de diversos tipos de contratos em operações estruturadas de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), tais como contratos de cessão, alienações e cessões fiduciárias, CCB, Debêntures, escrituras de emissão de CCI, termos de securitização, contratos de distribuição e *legal opinion*. Estruturação de Fundos de Investimento Imobiliário e de Participação. Atuação, em menor grau, em operações de M&A, na correção e orientação de equipe na elaboração de contratos e alterações societárias, atas de assembleias contemplando, dentre outros assuntos, a emissão de ações ordinárias e preferências e debêntures, acordos de sócios e memorandos. As atuações nas respectivas áreas também envolvem a participação em mesas de

negociação e discussão de estruturas de emissão e oferta de valores mobiliários, pesquisas doutrinárias e jurisprudenciais sobre diversas áreas do direito relacionadas à estruturação das operações (notadamente cível e comercial) incluindo-se CVM e contatos para sanar dúvidas dos manuais dos emissores e demais documentos orientativos da B3. Condução das auditorias e correção de Relatório de *due diligence* das operações.

- datas de entrada e saída do cargo: outubro/2016 – junho/2020.

EMPRESA 2

- nome da empresa: Base Securitizadora.
- cargo e funções inerentes ao cargo: Diretor e Head de Estruturação.
- atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram: Coordenação da área de estruturação jurídica de operações de securitização imobiliária por meio dos CRI, atuação junto à B3 para o registro, oferta e liquidação dos CRI. Contato com a estruturação financeira, mediante a participação em discussão nas estruturas das operações. Revisão e condução de *Due Diligence* das operações de securitização. Coordenação em operações de créditos estruturado, em sua maioria “ponte” para as operações de securitização, como CCB e Notas Promissórias. Estruturação, coordenação, definição de estratégias e participação nas mesas de negociação de operações societárias e de M&A, de empresas parceiras, com média complexidade. Revisão e condução de *Due Diligence* das operações de M&A.
- datas de entrada e saída do cargo: junho/2021 – setembro/2022.

EMPRESA 3

- nome da empresa: Base Securitizadora.
- cargo e funções inerentes ao cargo: Diretor de *Compliance*.
- atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram: Responsável pela coordenação dos departamentos Jurídico e *Compliance* da Securitizadora, em especial na estruturação das políticas de *Compliance* da Securitizadora, realização de investigações corporativas e treinamentos de *Compliance*.
- datas de entrada e saída do cargo: outubro/2022 – até o momento.

EMPRESA 4

- nome da empresa: Base Securitizadora.
- cargo e funções inerentes ao cargo: Diretor Presidente e de Securitização.
- atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram: atua nas atividades de securitização, representar a Securitizadora perante órgãos de controle e demais instituições que atuam no mercado de capitais, competindo-lhe prestar informações aos investidores, à CVM e aos mercados de valores mobiliários em que a Securitizadora tenha seus valores mobiliários negociados, conforme legislação aplicável; prestar todas as informações exigidas pela regulamentação do mercado de valores mobiliários; e atuar, em caráter

temporário, como Diretor de *Compliance* do Emissor.

- datas de entrada e saída do cargo: julho/23 – até o momento.

8.4 Fornecer informações sobre a estrutura mantida para a administração das operações de securitização, incluindo:

a. quantidade de profissionais:

9 (nove), dos quais 2 (dois) são diretores, 6 (seis) são colaboradores contratados sob o regime do Decreto-Lei nº 5.452/43 e 1 (um) é estagiário contratado sob o regime da Lei nº 11.788/08.

b. natureza das atividades desenvolvidas pelos seus integrantes:

Coordenar e desenvolver todos os processos envolvidos na manutenção das operações de securitização, após sua distribuição aos investidores, incluindo, controles de pagamentos, confecção de relatórios regulatórios e aos investidores, liberações e chamadas de novos recursos dos investidores e etc.

c. os sistemas de informação, as rotinas e os procedimentos envolvidos:

Sistemas descritos no item 3.2, abrangendo cálculo mensal do Preço de Cessão, confecção de relatórios mensais, elaboração do IMS, validação e confirmação dos pagamentos aos Investidores, verificação mensal dos Fundos do Patrimônio Separado, controle referente às liberações de Fundo de Obra/Fundo de Despesas.

8.5 informações sobre a estrutura mantida para a verificação do permanente atendimento às normas legais e regulamentares aplicáveis à atividade de securitização e para a fiscalização dos serviços prestados pelos terceiros contratados, incluindo:

a. quantidade de profissionais:

4 (quatro), dos quais 1 (um) é diretor e 3 (três) são colaboradores contratados sob o regime do Decreto-Lei nº 5.452/43.

b. natureza das atividades desenvolvidas pelos seus integrantes:

O Time de *Compliance* é responsável por auditorias internas, elaboração e revisão de políticas e manuais internos, mitigar conflitos de interesse e potenciais conflitos reputacionais, cadastro dos investidores, comunicação externa com o mercado, elaboração de documentos aos órgãos reguladores, e mitigação de conflitos de interesse.

c. os sistemas de informação, as rotinas e os procedimentos envolvidos:

O time de *Compliance* é responsável pela identificação e monitoramento de riscos reputacionais, partes relacionadas, identificação de riscos relacionados à Prevenção à Lavagem de Dinheiro e ao Financiamento de Terrorismo ("PLDFT"), cumprimento às normas legais e regulamentares aplicáveis à Securitizadora. Com o auxílio de sistema de informação específico de *compliance*, além da consulta junto ao órgão de proteção de crédito (Serasa) é possível monitorar riscos de crédito, riscos judiciais e riscos reputacionais negativos que venham trazer à Securitizadora.

- d.** a forma como a empresa garante a independência do trabalho executado pelo setor:

O time de *Compliance* da Securitizadora é responsável por zelar pelo *Compliance* da Securitizadora e a PLDFT, desempenhando as atividades da área com independência e autonomia tendo discricionariedade para tomar as decisões, não sendo subordinada às demais áreas da Securitizadora.

As atividades de *Compliance* são desempenhadas sob supervisão exclusiva do Diretor de *Compliance* e um coordenador dedicado às atividades de *compliance*.

Além dos controles de acesso inerentes aos recursos de segurança, vale ressaltar que conforme o Item 9.5, a Securitizadora possui um Manual de *Compliance* que contém regras e princípios de segurança da informação.

8.6 Fornecer informações sobre a estrutura mantida para a seleção, monitoramento e cobrança de recebíveis, formalização de garantias e formalização de operações de securitização, incluindo:

- a.** quantidade de profissionais: 10 (dez)

- Novos Negócios: 4 (quatro), dos quais 1 (um) é diretor, 2 (dois) são colaboradores contratados sob o regime do Decreto-Lei nº 5.452/43 e 1 (um) é estagiário contratado sob o regime da Lei nº 11.788/08.
- Estruturação: 3 (três), dos quais 1 (um) é diretor e 2 (dois) são colaboradores contratados sob o regime do Decreto-Lei nº 5.452/43.
- Gestão: 1 (um) colaborador contratado sob o regime do Decreto-Lei nº 5.452/43.

Observação: A Securitizadora conta, ainda, com prestadores de serviço voltados para o monitoramento e cobrança de carteiras.

- b.** sistemas de informação, as rotinas e os procedimentos envolvidos:

- Novos Negócios: Analisa a carteira de recebíveis não auditada e a capacidade financeira da tomadora para modelagem do fluxo financeiro e das garantias das Operações. Elabora e negocia a proposta comercial com cliente e, assim que formalizada, entrega a Operação ao time de Estruturação.

- **Estruturação:** Identificar, entender, monitorar as auditorias financeiras e jurídica verificando os riscos das operações, assim como suas estruturas e garantias. Acompanhar a elaboração dos documentos da operação, garantindo que as condições pré-estabelecidas estejam representadas corretamente nos documentos, como posteriormente a suas assinaturas e registros. Assessorar o tomador no cumprimento das condições precedentes.
- **Gestão:** Acompanhamento das obrigações, controle da carteira cedida e da saúde financeira da empresa, cálculo dos excedentes pela ordem de pagamento e controlando todas as despesas do Patrimônio Separado. Elaboram mensalmente um relatório com atualizações da operação como as razões de garantias e obrigações.

Adicionalmente, vale ressaltar que conforme o item 3.2 cada área conta com sistema diferente de gestão de suas atividades.

- c. a indicação de um responsável pela área e descrição de sua experiência na atividade:

A responsabilidade por cada um dos departamentos acima compete, respectivamente, ao Diretor de Securitização e ao Diretor de *Compliance*, cujas respectivas experiências estão indicadas no item 8.3 acima.

8.7 Fornecer informações sobre a área responsável pela distribuição de títulos de securitização de sua emissão, incluindo:

- a. quantidade de profissionais:
Não aplicável – a Securitizadora não exerce atividade de distribuição.
- b. natureza das atividades desenvolvidas pelos seus integrantes:
Não aplicável – a Securitizadora não exerce atividade de distribuição.
- c. programa de treinamento dos profissionais envolvidos na distribuição de cotas:
Não aplicável – a Securitizadora não exerce atividade de distribuição.
- d. infraestrutura disponível, contendo relação discriminada dos equipamentos e serviços utilizados na distribuição:
Não aplicável – a Securitizadora não exerce atividade de distribuição.
- e. os sistemas de informação, as rotinas e os procedimentos envolvidos:
Não aplicável – a Securitizadora não exerce atividade de distribuição.

9. Regras, procedimentos e controles internos

9.1 Descrever a política de seleção, contratação e supervisão de prestadores de serviços:

A Securitizadora contrata ou pode vir a contratar prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades como, por exemplo, empresas de auditoria, agente fiduciário, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros.

A escolha e contratação de fornecedores e prestadores de serviços devem ser baseadas em critérios técnicos, imparciais e de acordo com as necessidades da Securitizadora e suas emissões.

Para contratação de qualquer prestador de serviço, é realizada auditoria interna para averiguar e mitigar riscos reputacionais. Os prestadores de serviços são, ainda, avaliados pelo Diretor de *Compliance*, que tem de aprovar a contratação após identificar os riscos gerais.

As atividades dos prestadores de serviços são observadas pela Securitizadora, que tem a faculdade de substituir o contratado caso identifique que seus serviços não estão sendo prestados a contento. O Diretor de *Compliance* pode, ainda, solicitar nova auditoria do prestador de serviço a qualquer momento durante a vigência de seu vínculo com a Securitizadora.

Caso algum destes prestadores de serviços seja acometido por processo de falência, aumente significativamente os preços praticados pelos serviços prestados ou não preste serviços com a qualidade e a agilidade que atendam as expectativas da Securitizadora, poderá ser necessária a substituição de tal prestador de serviço. Tal substituição pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços, podendo afetar negativamente o desempenho das atividades da Securitizadora e, por conseguinte, seus resultados operacionais.

9.2 Descrever a política de negociação de que trata o art. 17, VI, da Resolução CVM 60:

A Securitizadora encoraja seus colaboradores a administrar, negociar e desenvolver suas finanças pessoais por meio de investimentos de médio e longo prazo, desde que o colaborador operador não se valha de informações relevantes e ainda desconhecidas pelo mercado, portanto, privilegiadas, seja na compra ou na venda de ativos visando auferir lucro. Regras específicas acerca de investimentos e da aquisição de valores mobiliários no mercado de capitais brasileiro e estrangeiro podem ser encontradas na Política de Negociação de Valores Mobiliários da Securitizadora ("Política de Negociação"), a que se sujeitam os sócios, administradores, colaboradores e terceiros da Securitizadora ("Pessoas Sujeitas" ou "Público Sujeito", respectivamente).

DIRETRIZES

É vedado às Pessoas Sujeitas, por si ou por intermédio de terceiros, negociar valores mobiliários de emissão da Securitizadora, a exemplo dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI), no

mercado primário e secundário.

Sem prejuízo da vedação acima, a negociação de outros valores mobiliários de titularidade das Pessoas Sujeitas durante o período das atividades profissionais ficará autorizada desde que não prejudique a condição dos trabalhos vinculados à Securitizadora, com base no julgamento dos gestores das áreas da Securitizadora.

DISPOSIÇÕES DETALHADAS

A estrutura de controles internos abrange os seguintes papéis e responsabilidades:

A. ROL DE PESSOAS SUJEITAS À POLÍTICA DE NEGOCIAÇÃO

- a) os administradores, sócios e colaboradores;
- b) quem quer que, em virtude de cargo, função ou posição na companhia tenha conhecimento de informação relevante;
- c) o cônjuge ou companheiro(a) e qualquer outro dependente incluído na declaração de ajuste anual do imposto sobre a renda das pessoas indicadas nas letras "a" e "b" deste subitem, inclusive durante o prazo de 3 (três) meses contados da data do afastamento dessas pessoas;
- d) as pessoas mencionadas nas letras "a" e "b" deste subitem que se afastarem da companhia, durante o prazo de 3 (três) meses contados da data do afastamento; e
- e) os ex-administradores da companhia que tenham sido expatriados, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros(a) e quaisquer outros dependentes incluídos na declaração de ajuste anual do imposto sobre a renda, inclusive durante o prazo de 3 (três) meses contados da data do afastamento da empresa para a qual foram expatriados.

B. COLABORADORES TITULARES DE CERTIFICADOS SECURITIZADORA

Caso no momento de ingresso na Securitizadora, as Pessoas Sujeitas já possuam os ativos restritos pela regra geral, ou ainda, venha os possuir em momento posterior, em razão de fato fora de seu controle, por exemplo, sucessão hereditária, é necessário listá-los por meio do Termo Adicional – Declaração de Conflito de Interesses ou Desenquadramento, que se está descrito no Manual de *Compliance*.

C. VEDAÇÕES À NEGOCIAÇÃO

Por decisão da alta administração da Securitizadora, fica vedado às Pessoas Sujeitas, por si ou por intermédio de terceiros, negociar no mercado primário e secundário, títulos de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) emitidos pela Securitizadora.

Caso as Pessoas Sujeitas se enquadrem no item (ii) da Política de Negociação, fica vedada a negociação no período de 15 (quinze) dias que anteceder a data da divulgação de fatos relevantes, informações financeiras, contábeis bem como de qualquer natureza do patrimônio separado exigida pela legislação e regulamentação aplicáveis.

D. UTILIZAÇÃO DE INFORMAÇÃO PRIVILEGIADA

A divulgação de informações confidenciais ou a utilização de informações privilegiadas na negociação de valores mobiliários, baseada no conhecimento de informações relevantes que ainda não são de conhecimento público, com o objetivo de auferir lucro ou vantagem no mercado, é **crime**, vez que dizem respeito a dados financeiros e aos ativos que serão lastro de operações de securitização.

Informações relevantes, doutrinariamente, são aquelas que podem influir de modo ponderável na cotação dos valores mobiliários de emissão da companhia, afetando a decisão dos investidores de vender, comprar ou reter esses valores.

Cabe a cada colaborador tratar adequadamente estes dados **e jamais operar por si ou terceiros em posse desses dados, tampouco os repassar aos colegas, conhecidos, partes relacionadas ou mercado em geral.**

E. VIOLAÇÃO À POLÍTICA DE NEGOCIAÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Sem prejuízo das penalidades legais aplicáveis, as Pessoas Sujeitas à Política de Negociação, são também responsáveis por seu descumprimento e se obrigam a ressarcir a companhia e os demais prejudicados pelos prejuízos que venham a causar, e que sejam decorrentes de um descumprimento.

As violações à Política de Negociação serão submetidas ao Diretor de *Compliance*, que avaliará a gravidade das condutas, e poderá impor outras penalidades às Pessoas Sujeitas à Política de Negociação responsável por seu descumprimento.

9.3 Descrever os mecanismos de controle de informações confidenciais a que tenham acesso seus administradores, empregados e colaboradores, assegurar a existência de testes periódicos de segurança para os sistemas de informações, em especial para os mantidos em meio eletrônico.

Introdução

Os sócios, diretores e colaboradores da Securitizadora estão sujeitos às regras de Segurança da Informação previstas no Manual de *Compliance* da Securitizadora, que determina, em linhas gerais, o que segue abaixo.

O acesso a dados de operações é baseado na regra *need to know*.

De modo geral, as informações deverão ser classificadas em:

- a. Públicas: sem restrição de acesso, tais como dados que devem ser divulgados nos termos da regulamentação vigentes.
- b. Uso Interno: acessível a todos os Colaboradores da Securitizadora, tais como as políticas e manuais.
- c. Confidencial: acessível a grupo restrito de Colaboradores, com base no princípio *need to know*, tais como clientes em fase de prospecção pela área comercial.
- d. Secretas: informações altamente estratégicas, em fase de discussão restrita, geralmente acessadas apenas pela Diretoria.

Recursos Tecnológicos

A Securitizadora se utiliza, ainda, de estrutura tecnológica para a segregação de acessos e pastas específicas, em linha com as regras de Conflito de Interesses, Confidencialidade e Informações Privilegiadas previstas no Manual de *Compliance* da Securitizadora.

Cada Colaborador é integralmente responsável pelo uso e guarda de suas senhas e login de acesso a sistemas, sites, bancos, redes, pastas etc. Logins e senhas são de uso pessoal e intransferível.

Qualquer ação em ambientes que exijam credenciais com senha será de responsabilidade do "usuário logado", independentemente de quem de fato operou tal ato. Por conta disso, é vedado o compartilhamento de senhas entre os Colaboradores.

Repositório

Todos os documentos e informações confidenciais são armazenados em dois repositórios em nuvem:

- **Repositório 1:** A Securitizadora possui um repositório privado com uma biblioteca de documentos compartilhada, por padrão, apenas entre os colaboradores de cada uma das áreas e a Diretoria. Algumas pastas e sites são compartilhados com colaboradores de outras áreas, mediante política de *need-to-know* desenvolvida pela área de *Compliance*.
- **Repositório 2:** Cada colaborador possui acesso a um repositório particular vinculado ao seu usuário/*e-mail* corporativo. Nenhum outro colaborador possui acesso direto a esses arquivos, exceto quando compartilhado pelo dono.

Controle de Acesso

O controle de acesso é garantido mediante ingresso e permanência do usuário em grupos de segurança gerenciados em uma base de dados que abarca um conjunto de serviços que conectam usuários com recurso da rede que necessitem para execução de suas funções. Apenas a equipe de suporte (interna e terceirizada) possui privilégios para alterar essa configuração.

Compartilhamento de Arquivos

O compartilhamento interno é feito utilizando os dois repositórios citados acima com bloqueio de compartilhamento para fora do domínio da Securitizadora. Para compartilhamento externo, as áreas possuem uma central de compartilhamento isolada dos repositórios internos com obrigatoriedade da especificação da pessoa que terá acesso ao arquivo ou diretório específico, mediante autenticação de *e-mail* e/ou senha.

Política de Segurança

Os recursos de nuvem descritos nesse item são fornecidos pela *Microsoft* sob a égide dos principais padrões internacionais de segurança e privacidade. Principalmente, mas não de forma exclusiva:

- Autenticação *Multifator* (MFA) obrigatória para todos os usuários.
- Proteção contra *ransomwares* e ameaças ocultas em anexos de e-mails e *link*.
- Restrição de acesso do usuário, bem como de cópia, abertura e edição de documentos em dispositivos sem conformidade com as políticas internas.

9.4 Descrever os planos de contingência e continuidade de negócios:

O Manual de *Compliance* da Securitizadora prevê as orientações gerais abaixo, classificadas por diferentes cenários de contingências, a serem adotadas para fins da continuidade dos negócios da Securitizadora.

1. Atividades Críticas de Plano de Continuidade de Negócios

Em cenários atípicos, tais como greves, pandemias, perda de servidores ou não existência de Colaboradores suficientes para o desempenho de suas funções, a Securitizadora tem como premissa reduzir sua atuação à prática de atividades tidas como realmente críticas, que devem ser definidas por cada diretor, no âmbito da atuação de sua equipe e posteriormente validada em conjunto pela Diretoria da Securitizadora.

Após listar as atividades críticas, cabe a cada Diretor, com o apoio do time de TI, redigir plano de continuidade de negócios de sua área.

O plano de continuidade de negócio de cada área deve considerar:

- a. Os cenários propostos que permitem aos Diretores refletir sobre táticas e estratégias para continuar suas atividades diante de indisponibilidade se dificuldades distintas;
- b. Definição do risco de se deixar de executar referida atividade crítica por algumas horas ou dias, de modo a auferir a real criticidade da atividade; e
- c. Os colaboradores que, em princípio, serão designados para atuar em contingência.

A definição de atividades críticas e colaboradores que retornam primeiro às suas atividades não é de modo algum relacionada a cargo ou hierarquia interna, mas assim em conformidade com a necessidade operacional.

2. Decretação de contingência de Negócios

A Decretação de contingência deve ser efetuada pelo Diretor de Compliance e, em sua ausência, por qualquer dos demais Diretores.

3. Cenários de Contingência

Cenário I - Ausência de estrutura de Tecnologia - *Disaster Recovery*

Todos os sistemas e aplicações utilizados na Securitizadora estão hospedados em estruturas dos respectivos fornecedores das soluções (*data centers*, nuvens privadas, dentre outros), que possuem alta disponibilidade operacional (24x7). Em caso de indisponibilidade desses ambientes, será acionado o plano de *Disaster Recovery*, isto é, recuperação de desastres tecnológicos, dessas empresas.

Cenário II - Impossibilidade de Acesso a Edifício

Em caso de impossibilidade de acesso aos edifícios (exemplo, inundação ou chuvas fortes), os Colaboradores com função crítica executarão tais funções de modo remoto. A Securitizadora disponibiliza para seus Colaboradores em um ambiente online todos os recursos que possuem no escritório físico, isto é e-mail, sistema de arquivos de escopo interno da Securitizadora e externo (relação com clientes, investidores e mercado), mensagem instantânea e reuniões online, entre outros. Todos esses recursos estão disponibilizados na plataforma *Office 365 Business Premium da Microsoft*.

Cenário III - Indisponibilidade de Colaboradores

Hipoteticamente, é possível que diante de alguns cenários, haja um número de Colaboradores muito inferior ao necessário para que a Securitizadora execute todas as suas rotinas - exemplo, excesso de Colaboradores doentes. É responsabilidade de cada gestor de área treinar seus times de modo a garantir que haja sempre um colaborador apto a executar a rotina e as atividades de

outro ("*backup*"), mitigando, assim, o risco de, em um evento crítico, alguma rotina essencial não ser rodada.

9.5 Descrever as políticas, as práticas e os controles internos para o cumprimento das normas específicas previstas no art. 19 da Resolução CVM 60.

A Securitizadora disponibiliza em seu site manual de *Compliance* com detalhamento das práticas adotadas para garantir a conformidade com as normas vigentes, a ética e boas práticas de mercado.

Destaca-se a atuação do Diretor de *Compliance* responsável pelo cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos da Resolução CVM 60, com o treinamento periódico de colaboradores e gestores nesse sentido e políticas de resolução de eventuais conflitos de interesse, tendo o Diretor de *Compliance* total autonomia para garantir a conformidade plena da Securitizadora, não se subordinando a qualquer outro órgão da Securitizadora ou de seu grupo econômico no exercício de tal função.

São tomadas, ainda, medidas para evitar a contratação de colaboradores ou gestores que venham a representar conflitos de interesse ou risco de infração, com todas as contratações ficando sujeitas a análise prévia de condições preexistentes ou eventuais que gerem riscos, com aprovação do Diretor de *Compliance* da Securitizadora para as contratações após conclusão da análise de conformidade.

O Diretor de *Compliance* conta com equipe de colaboradores dedicados a manter o cumprimento das disposições legais e regulatórias, sendo que a equipe de *Compliance* da Securitizadora goza de extensão da autonomia do Diretor de Compliance para o exercício de tais funções. Tal equipe é destacada das responsáveis por outras atividades exercidas pela Securitizadora, de modo a mitigar potenciais conflitos de interesse e *disclosure* de informações privilegiadas/sigilosas.

A Securitizadora é sujeita, ainda, a auditoria independente exercida por auditor devidamente autorizado em regime anual, em cumprimento às disposições legais sobre o tipo de atividade que exerce.

As informações confidenciais são segregadas de acordo com critério da equipe de *Compliance*, com suporte da área de Tecnologia da Informação para estabelecer restrições de acesso a informações que poderiam gerar infrações ou conflitos de interesse.

9.6 Descrever as políticas, as práticas e os controles internos para o cumprimento das normas específicas previstas no art. 43 da Resolução CVM 60, caso decida atuar na distribuição de títulos de securitização de sua emissão.

Não aplicável – A Securitizadora não realiza distribuição.

9.7 Endereço da página da companhia securitizadora na rede mundial de computadores na qual podem ser encontrados os documentos exigidos pelo art. 46 da Resolução CVM 60:

<https://basesecuritizadora.com/ri/>

10. RECEITAS

10.1 Indicar, exclusivamente em termos percentuais sobre a receita total auferida nos 36 (trinta e seis) meses anteriores à data base deste formulário, a receita proveniente em decorrência de:

- a.** Receitas fixas com a administração dos patrimônios separados e demais emissões:
2023: R\$ 433.491,00
2022: R\$ 1.566.571,21
2021: R\$ 2.917.286,29
- b.** Receitas de **spread** ou provenientes de "sobras" dos patrimônios separados e demais emissões: Não Aplicável.
- c.** Receitas por serviços de estruturação:
2023: R\$ 2.000.000,00
2022: R\$ 1.318.481,89
2021: R\$0,00
- d.** Receitas de emissão/distribuição: R\$ 0,00
- e.** Receitas provenientes das aplicações financeiras próprias: R\$ 0,00
- f.** Outras receitas:
2023: R\$ 21.128,00
2022: R\$ 0,00
2021: R\$0,00

11. Contingências

11.1 Descrever os processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estejam sob sigilo, em que a companhia securitizadora figure no polo passivo, que sejam relevantes para os negócios da empresa, indicando:

Não há.

- a.** principais fatos: Não Aplicável.
- b.** valores, bens ou direitos envolvidos: Não Aplicável.

11.2 Descrever os processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estejam sob sigilo, em que o diretor responsável pela atividade de securitização figure no polo passivo e que afetem sua reputação profissional, indicando:

Não há.

- a.** principais fatos: Não Aplicável.

b. valores, bens ou direitos envolvidos: Não Aplicável.

11.3 Descrever outras contingências relevantes não abrangidas pelos itens anteriores:

Não há.

11.4 Descrever condenações judiciais, administrativas ou arbitrais, transitadas em julgado, prolatadas nos últimos 5 (cinco) anos em processos que não estejam sob sigilo, em que a companhia securitizadora tenha figurado no polo passivo, indicando:

Não há.

a. principais fatos: Não Aplicável.

b. valores, bens ou direitos envolvidos: Não Aplicável.

12. Comentários dos Diretores

12.1 Os diretores devem comentar sobre:

a. condições financeiras e patrimoniais gerais da companhia securitizadora, incluindo a sua estrutura de capital

A Securitizadora tem como atividade principal a aquisição e securitização de créditos imobiliários. A sua condição financeira é compatível com a sua estrutura de capital, cabendo ressaltar que a Securitizadora não possui passivos de empréstimo ou financiamento. A Securitizadora se encontra devidamente capitalizada para financiar seu crescimento e nível de atividade. Em 31 de dezembro de 2023, a estrutura de capital da Securitizadora era composta essencialmente por capital próprio.

b. desempenho de cada série com regime fiduciário, comparando o desempenho esperado e o realizado no período

O desempenho de todas as séries de emissões de CRI da Securitizadora atende ao esperado nos termos dos respectivos instrumentos de emissão.

c. acusações decorrentes de processos administrativos, bem como punições sofridas, nos últimos 5 (cinco) anos, em decorrência de atividade sujeita ao controle e fiscalização da CVM, Banco Central do Brasil, Superintendência de Seguros Privados – SUSEP ou da Superintendência Nacional de Previdência Complementar – PREVIC, incluindo que não está inabilitado ou suspenso para o exercício de cargo em instituições financeiras e demais entidades autorizadas a funcionar pelos citados órgãos:

Não há.

- d.** condenações por crime falimentar, prevaricação, suborno, concussão, peculato, “lavagem” de dinheiro ou ocultação de bens, direitos e valores, contra a economia popular, a ordem econômica, as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade pública, o sistema financeiro nacional, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, por decisão transitada em julgado, ressalvada a hipótese de reabilitação:

Não há.

- e.** impedimentos de administrar seus bens ou deles dispor em razão de decisão judicial e administrativa:

Não há.

- f.** inclusão em cadastro de serviços de proteção ao crédito e títulos contra si levados a protesto:

Não há.

- g.** inclusão em relação de comitentes inadimplentes de entidade administradora de mercado organizado:

Não há.

13. Assembleias

13.1 Descrever as regras, políticas e práticas relativas às assembleias especiais de investidores, indicando:

- a.** endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia estarão à disposição dos investidores para análise:

<https://basesecuritizadora.com/ri/>

- b.** formalidades necessárias para aceitação de procurações outorgadas por investidores, indicando se o emissor a companhia securitizadora exige ou dispensa reconhecimento de firma, notariação, consularização e tradução juramentada e se o emissor a companhia securitizadora admite procurações outorgadas por investidores por meio eletrônico:

A Securitizadora admite a apresentação de procurações formalizadas nos termos da lei, inclusive, mas sem limitação, aquelas outorgadas por meio eletrônico, por meio de plataforma para assinaturas eletrônicas, com ou sem certificados digitais emitidos pela ICP-Brasil, exceto se previsto de forma diferente no respectivo instrumento de convocação.

- c.** se a companhia disponibiliza fóruns e páginas na rede mundial de computadores

destinados a receber e compartilhar comentários dos investidores sobre as pautas das assembleias

As políticas, práticas e controles internos da Securitizadora referentes ao art. 43 da Resolução nº 60 estão em processo de elaboração a ser concluído no prazo previsto no artigo 60 da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021.

d. Outras informações necessárias à participação a distância e ao exercício do direito de voto a distância:

As assembleias são realizadas por meio de plataforma eletrônica nos termos da Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, devendo os investidores enviar para a Securitizadora e o Agente Fiduciário:

- (i) quando pessoa física, cópia digitalizada de documento de identidade válido com foto do Titular de CRI;
- (ii) quando pessoa jurídica, **(i)** último estatuto social ou contrato social consolidado, devidamente registrado na junta comercial competente; **(ii)** documentos societários que comprovem a representação legal do Titular de CRI; e **(iii)** documento de identidade válido com foto do representante legal;
- (iii) quando fundo de investimento, **(i)** último regulamento consolidado do fundo; **(ii)** estatuto ou contrato social do seu administrador ou gestor, conforme o caso, observada a política de voto do fundo e documentos societários que comprovem os poderes de representação em Assembleia Especial de Titulares de CRI; e **(iii)** documento de identidade válido com foto do representante legal; e
- (iv) caso qualquer dos Titulares de CRI indicados nos itens (i) a (iii) acima venha a ser representado por procurador, além dos respectivos documentos indicados acima, deverá encaminhar procuração com poderes específicos para sua representação na Assembleia Especial de Titulares de CRI.

Os Titulares de CRI poderão optar por exercer o seu direito de voto, sem a necessidade de ingressar por videoconferência, enviando a correspondente instrução de voto a distância à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, preferencialmente, em até 48 (quarenta e oito) horas antes da realização da Assembleia. A Securitizadora disponibilizará modelo de documento a ser adotado para o envio da instrução de voto a distância em sua página na rede mundial de computadores (www.basesecuritizadora.com) e na página de rede mundial de computadores na CVM. A instrução de voto deverá **(i)** estar devidamente preenchida e assinada pelo Titular de CRI ou por seu representante legal, de forma eletrônica, por meio de plataforma para assinaturas eletrônicas, com ou sem certificados digitais emitidos pela ICP-Brasil, **(ii)** ser enviada com a antecedência acima mencionada, e **(iii)** no caso de o Titular de CRI ser pessoa jurídica, ser enviada acompanhada dos instrumentos de procuração e/ou Contrato/Estatuto Social que comprove os respectivos poderes.

1.1 Declaração dos Diretores Responsáveis.

DECLARAÇÃO DO DIRETOR DE SECURITIZAÇÃO

(Conforme item 1.1 do Suplemento C da Resolução CVM nº 60)

Eu, **RICARDO BATISTA DE SIQUEIRA XAVIER**, brasileiro, solteiro, nascido em 15/03/1989, advogado, portador do documento de identidade RG nº 47.084.039-0 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 381.698.728-12, residente e domiciliado nesta Cidade e Capital do Estado de São Paulo, com endereço comercial à sede da **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 35.082.277/0001-95, situada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, sala 141, Vila Olímpia, CEP 04551-010 ("Securitizadora"), **DECLARO**, na qualidade de Diretor Responsável pelas Atividades de Securitização da Securitizadora ("Diretor de Securitização"), nos termos do item 1.1 do Suplemento C da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), que: **(a)** revi o presente Formulário de Referência da Securitizadora ("Formulário de Referência"); **(b)** todas as informações contidas no Formulário de Referência atendem ao disposto na Resolução CVM 60; e **(c)** o conjunto de informações nele contido é um retrato verdadeiro, preciso e completo (i) da estrutura, dos negócios, das políticas e das práticas adotadas pela Securitizadora; e (ii) da situação econômico-financeira da Securitizadora e dos riscos inerentes às suas atividades e dos valores mobiliários por ela emitidos.

São Paulo, 31 de maio de 2024.

RICARDO BATISTA DE SIQUEIRA XAVIER

Diretor de Securitização

(Este documento é assinado eletronicamente pelos responsáveis, que o assinam da forma eletrônica por meio da plataforma de assinatura eletrônica denominada *DocuSign* (www.docusign.com). Os responsáveis, desde já, concordam, aceitam e reconhecem tal meio como válido para comprovar a autenticidade e integridade deste documento em forma eletrônica, nos termos do parágrafo 2º do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, e das disposições aplicáveis do Código Civil e do Código de Processo Civil, para produzir todos os seus efeitos. Em vista das questões relativas à formalização eletrônica deste documento, os responsáveis reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.)

DECLARAÇÃO DO DIRETOR DE *COMPLIANCE*

(Conforme item 1.1 do Suplemento C da Resolução CVM nº 60)

Eu, **RICARDO BATISTA DE SIQUEIRA XAVIER**, brasileiro, solteiro, nascido em 15/03/1989, advogado, portador do documento de identidade RG nº 47.084.039-0 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 381.698.728-12, residente e domiciliado nesta Cidade e Capital do Estado de São Paulo, com endereço comercial à sede da **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 35.082.277/0001-95, situada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, sala 141, Vila Olímpia, CEP 04551-010 ("Securitizadora"), **DECLARO**, na qualidade de Diretor Responsável pelo cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos da Securitizadora ("Diretor de *Compliance*"), nos termos do item 1.1 do Suplemento C da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), que: **(a)** revi o presente Formulário de Referência da Securitizadora ("Formulário de Referência"); **(b)** todas as informações contidas no Formulário de Referência atendem ao disposto na Resolução CVM 60; e **(c)** o conjunto de informações nele contido é um retrato verdadeiro, preciso e completo (i) da estrutura, dos negócios, das políticas e das práticas adotadas pela Securitizadora; e (ii) da situação econômico-financeira da Securitizadora e dos riscos inerentes às suas atividades e dos valores mobiliários por ela emitidos.

São Paulo, 31 de maio de 2024.

RICARDO BATISTA DE SIQUEIRA XAVIER

Diretor de *Compliance*

(Este documento é assinado eletronicamente pelos responsáveis, que o assinam da forma eletrônica por meio da plataforma de assinatura eletrônica denominada *DocuSign* (www.docusign.com). Os responsáveis, desde já, concordam, aceitam e reconhecem tal meio como válido para comprovar a autenticidade e integridade deste documento em forma eletrônica, nos termos do parágrafo 2º do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, e das disposições aplicáveis do Código Civil e do Código de Processo Civil, para produzir todos os seus efeitos. Em vista das questões relativas à formalização eletrônica deste documento, os responsáveis reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.)

3. Recursos humanos e tecnológicos

3.2 Descrever os recursos tecnológicos utilizados para controle das operações de securitização, incluindo os aspectos relacionados à segurança da informação e procedimentos de contingências.

Além dos repositórios de dados na nuvem (descrito no item 9.3), os seguintes recursos tecnológicos são utilizados.

- Plataforma (Extranet) utilizada para disponibilizar documentos, relatórios e informações relativos às operações geridas pela Securitizadora para o público externo (tomadores, investidores, agentes da operação, entre outros).
- *Software* de automação BPM (*Business Process Management*) de processos operacionais e organizacionais, com módulo de *Business Intelligence* e análise integrado.
- *Software* de precificação de ativos, responsável pela gestão e cálculo dos ativos geridos pela Securitizadora, seus respectivos pagamentos e eventos no fluxo das operações.
- Sistema de informação de *Compliance*, utilizado para realizar pesquisas jurídicas, reputacionais e emissão de certidões.
- Suíte de aplicativos para escritório (Microsoft 365), utilizada para criação, leitura e armazenamento de arquivos das operações.

Aspectos adicionais relacionados à segurança da informação:

O Acesso a dados de operações é baseado na regra *need to know*. Há, ainda estrutura tecnológica para segregação de acessos e pastas específicas, em linha com as regras da Securitizadora de Conflito de Interesses.

Adicionalmente, a Securitizadora contrata serviço integrado de segurança e monitoramento de dados, baseado na detecção e prevenção de ameaças, e no gerenciamento da conformidade de todos os dispositivos do parque tecnológico. Esta solução gera relatórios e *dashboards* analíticos de todo o ecossistema.

Todo o parque tecnológico acessa uma rede interna restrita, separada da rede utilizada por visitantes e/ou terceiros e outros dispositivos, além de contar com a solução de antivírus e *Bitdefender*, sendo monitorados e atualizados de maneira centralizada e contínua.

Aspectos adicionais relacionados a procedimentos de contingências:

O plano de contingência da Securitizadora inclui armazenamento de todos os arquivos das operações na nuvem (ambiente *Sharepoint* da Microsoft), com controle de versão. O *back-up* é garantido contra exclusão, onde o administrador consegue recuperar arquivos excluídos até

93 dias.

Em relação aos *softwares as a service* (Saas), as políticas de *backup* e retenção são de responsabilidade dos nossos fornecedores, além disso, os dados exportados são armazenados em nossa infraestrutura de nuvem, de acordo com a demanda diária e/ou mensal de cada área, mantendo nosso plano de contingência descrito acima.

4. Auditores independentes da companhia securitizadora e dos patrimônios separados

4.1 Em relação aos auditores independentes, indicar:

- a. nome empresarial: Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes – S/S ("BT")
- b. nome das pessoas responsáveis, CPF e dados para contato (telefone e *e-mail*):
Fabio Rodrigo Muralo
CPF: 181.657.868-99
Email: fabio.muralo@bakertillysp.com.br
Telefone: +55 (11) 5102-2510
- c. data de contratação dos serviços: 12/05/2020
- d. descrição dos serviços contratados:
Prestação de serviços de auditoria e emissão de relatórios sobre as demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, bem como a revisão e emissão dos relatórios sobre as Informações Trimestrais da Securitizadora referentes aos trimestres terminados em 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro do mesmo ano. Adicionalmente, foi contratada a prestação de serviços de auditoria para emissão do relatório anual de empresas do grupo e emissão de relatório sobre as demonstrações contábeis dos patrimônios separados dos certificados de recebíveis imobiliários pela Securitizadora.
- e. eventual substituição do auditor, informando:
 - (i) justificativa da substituição: Não houve substituição de auditores independentes
 - (ii) eventuais razões apresentadas pelo auditor em discordância da justificativa da companhia securitizadora para sua substituição, conforme regulamentação da CVM específica a respeito da matéria: Não houve substituição de auditores independentes.

4.2 Informar montante total de remuneração dos auditores independentes no último exercício social, discriminando os honorários relativos a serviços de auditoria e os relativos a quaisquer outros serviços prestados:

O montante total da remuneração dos auditores independentes no último exercício social foi de R\$ 58.941,99 (cinquenta e oito mil, novecentos e quarenta e um reais e noventa e nove centavos) pela emissão de relatórios de auditoria sobre as demonstrações financeiras anuais da Securitizadora, e sobre a revisão das Informações Trimestrais (ITR) de 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro de 2022 da Securitizadora, e o valor de R\$ 5.894,20 (cinco mil oitocentos e noventa e quatro reais e vinte centavos) por patrimônio separado.

6. Escopo das atividades

6.1 Descrever resumidamente outras atividades desenvolvidas pela companhia securitizadora, se for o caso destacando:

As atividades desenvolvidas pela Securitizadora e não essenciais ou vinculadas à securitização são:

- i. prestação de serviços de estruturação de operações de securitização de créditos imobiliários; e
- ii. realização de negócios e prestação de serviços compatíveis com seu objeto social, incluindo, mas não se limitando, a intermediação de negócios relacionados com o mercado imobiliário, e prestação de serviços de consultoria.

a. os potenciais conflitos de interesses existentes entre tais atividades

Não há.

b. informações sobre as atividades exercidas por sociedades controladoras, controladas, coligadas e sob controle comum da companhia securitizadora e os potenciais conflitos de interesses existentes entre tais atividades

A Securitizadora não possui empresas controladas ou coligadas.

A Securitizadora tem como controladora direta: a Base Consultoria Ltda., sociedade empresária, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 43.328.675/0001-77 ("Base Consultoria"), que possui o seguinte objeto social: **(i)** holding de instituição não financeira; **(ii)** atividades de consultoria em gestão empresarial, exceto consultoria técnica específica.

Potenciais conflitos de interesses: Não há.

A Securitizadora tem como controladores indiretos:

- (i) XAVIER CAPITAL LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 46.267.823/0001-89 ("Xavier Capital"), que possui o seguinte objeto social: **(i)** Holding de instituições não-financeiras.

Potenciais conflitos de interesses: Não há.

Sociedades sob controle comum em relação à Securitizadora: Não há.

c. os controles implementados para segregação das atividades exercidas pelas demais pessoas jurídicas do seu grupo econômico

A Securitizadora segrega suas atividades dos demais membros do grupo por meio da separação física e de pessoal de seus colaboradores, bem como as práticas adotadas em

relação a partes específicas no item 6.1. b. acima. O Diretor de *Compliance* da Securitizadora tem, ainda, autonomia para garantir a manutenção da segregação de atividades do grupo econômico, com poderes para tomar todas as medidas necessárias para dirimir eventual conflito de interesse entre a Securitizadora e sua controladora direta ou suas controladoras indiretas.

7. Grupo econômico

7.1 Descrever o grupo econômico em que se insere a companhia securitizadora, indicando:

- a.** todos os sócios controladores diretos, e indiretos, sejam pessoas físicas ou jurídicas, incluindo os percentuais de participação de cada no capital da companhia securitizadora:

A Securitizadora tem como: **(i)** controladora direta a Base Consultoria, titular de ações representativas de 100,00% do capital social da Securitizadora; e **(ii)** controladores indiretos: Xavier Capital Ltda.

- b.** controladas e coligadas: Não há

- c.** participações da companhia securitizadora em sociedades do grupo: Não há

- d.** participações societárias, iguais ou superiores a 5% (cinco por cento), de todos os sócios controladores em outras pessoas jurídicas, independentemente de estarem ou não relacionadas à companhia securitizadora: Não há

Controlador direto:

Participações Base Consultoria Ltda.(controladora direta da Securitizadora)

- **100,00% (cem por cento) da Securitizadora.**

Controlador indireto:

Participações da Xavier Capital Ltda. (controladora indireta da Securitizadora)

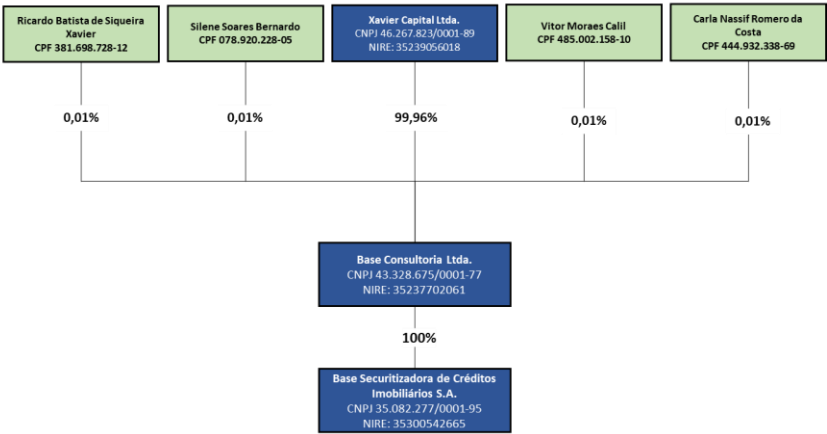
- **99,96% (noventa e nove inteiros e noventa e seis centésimos por cento) da Base Consultoria.**

- e.** sociedades sob controle comum em relação à companhia securitizadora: Não há

7.2 Inserir organograma do grupo econômico em que se insere a companhia securitizadora.

- Pessoa Física
- Pessoa Jurídica

Organograma Societário Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.



8. Estrutura operacional e administrativa

8.1 Descrever a estrutura administrativa da companhia securitizadora, conforme estabelecido no seu estatuto social e regimento interno, identificando:

- a. atribuições de cada órgão, comitê e departamento técnico:

Assembleia Geral

Conforme o Estatuto Social, as matérias abaixo somente poderão ser consideradas aprovadas em Assembleia Geral quando tiverem o voto favorável de Acionistas que representem, no mínimo, metade das ações ordinárias emitidas pela Securitizadora:

- I. alteração de quaisquer das disposições do Estatuto Social que envolva a alteração do objeto social da Securitizadora, inclusive para a inclusão da prática de novas atividades econômicas;
- II. operações de fusão, incorporação ou cisão da Securitizadora, ou ainda sua liquidação ordinária ou cessação do estado de liquidação;
- III. criação de ações preferenciais ou aumento de classe de ações preferenciais sem guardar proporções com as demais;
- IV. alteração nas preferências, vantagens e condições de resgate ou amortização de uma ou mais classes de ações preferenciais, ou criação de nova classe mais favorecida;
- V. redução do dividendo obrigatório;
- VI. dissolução da Securitizadora; e
- VII. criação de partes beneficiárias.

A Assembleia Geral Ordinária terá por objeto: (a) tomar as contas da Diretoria, discutir e votar as demonstrações financeiras; (b) deliberar sobre a destinação do lucro líquido do exercício e a distribuição de dividendos; e (c) eleger os membros da Diretoria e os membros do conselho fiscal, quando for o caso.

Diretoria

Conforme Estatuto Social, compete à Diretoria a representação da Securitizadora, ativa e passivamente, bem como a prática de todos os atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais, respeitados os limites previstos em lei, no presente Estatuto Social ou instituídos em Assembleia Geral, estando incluída na competência da Diretoria, entre outros, os seguintes atos:

- I. autorizar a Securitizadora a adquirir suas próprias ações, para cancelamento ou manutenção em tesouraria, bem como as condições para alienação das ações mantidas em tesouraria;
- II. autorizar a alienação ou oneração de elemento do ativo permanente da Securitizadora;
- III. autorizar a constituição de ônus reais e a prestação de garantias e obrigações à terceiros, exceto quando realizada no curso normal dos negócios;
- IV. autorizar a tomada de empréstimos e financiamentos pela Securitizadora;
- V. autorizar a emissão de títulos e valores mobiliários relacionados a créditos financeiros adquiridos pela Securitizadora, deliberando sobre a constituição ou não de patrimônio separado; e
- VI. deliberar sobre as emissões de títulos e valores mobiliários relacionados a créditos financeiros adquiridos pela Securitizadora e seus limites globais, deliberando sobre a constituição ou não de patrimônio separado.

Conselho Fiscal

O Estatuto Social da Securitizadora prevê a existência de um Conselho Fiscal de modo não permanente, a ser instalado por Assembleia Geral, a pedido dos acionistas da Securitizadora, nos termos do artigo 161 da Lei das Sociedades por Ações. O Conselho Fiscal, quando e se instalado, terá a competência prevista no artigo 163 da Lei das Sociedades por Ações

- b.** em relação aos comitês, sua composição, frequência com que são realizadas suas reuniões e a forma como são registradas suas decisões:

A Securitizadora não possui comitês em sua estrutura administrativa.

- c.** em relação aos membros da diretoria, suas atribuições e poderes individuais:

Diretor Presidente

Compete ao Diretor Presidente da Securitizadora, entre outras atribuições:

- I. dirigir, coordenar e supervisionar as atividades dos demais Diretores;
- II. atribuir aos demais Diretores funções e atribuições não especificadas neste Estatuto Social; e

- III. coordenar os trabalhos de preparação das demonstrações financeiras e o relatório anual da administração da Securitizadora, bem como a sua apresentação aos Acionistas.

Diretor de Securitização

Compete ao Diretor de Securitização:

- I. responder pelas atividades de securitização da Securitização;
- II. representar a Securitização perante órgãos de controle e demais instituições que atuam no mercado de capitais, competindo-lhe prestar informações aos investidores, à CVM e aos mercados de valores mobiliários em que a Securitização tenha seus valores mobiliários negociados, conforme legislação aplicável;
- III. administrar a política de relacionamento com os investidores;
- IV. prestar todas as informações exigidas pela regulamentação do mercado de valores mobiliários; e
- V. auxiliar o Diretor de *Compliance* no exercício de suas funções sempre que solicitado, sem interferir em sua autonomia para a implementação de medidas necessárias ao cumprimento das normas, o que inclui, mas sem limitação, a apresentação de manifestação a respeito de eventuais deficiências encontradas em verificações de *Compliance*.

Diretor de *Compliance*

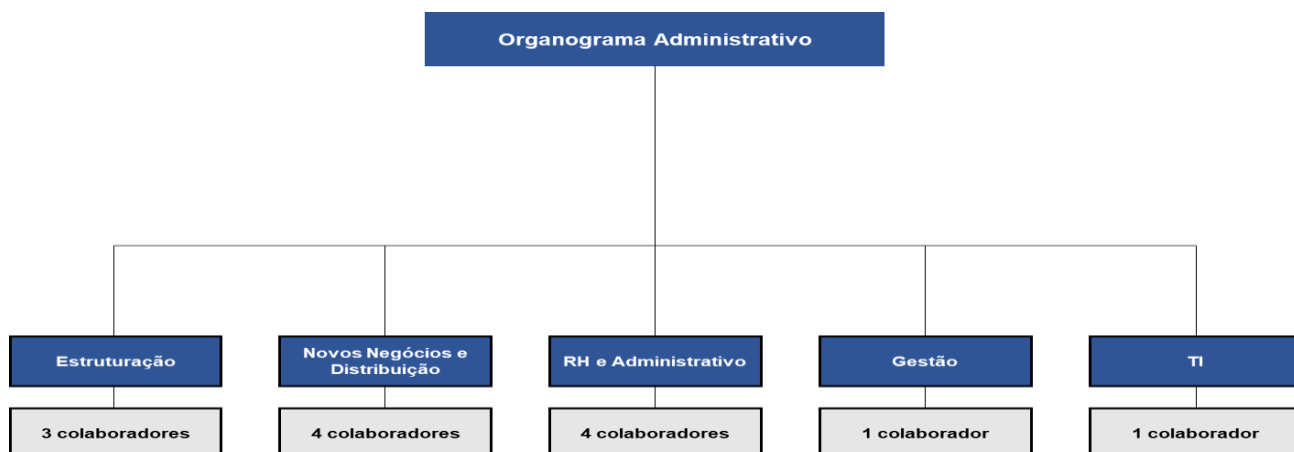
Compete ao Diretor de *Compliance*:

- I. a implementação e o cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos da Securitizadora e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 60, de 23 de dezembro de 2021;
- II. implementar o Manual de *Compliance* da Securitizadora. Fiscalizando e assegurando os atendimentos às suas disposições; e
- III. elaborar anualmente relatório de riscos, indicando a realização de exames com as respectivas conclusões a respeito do nível de conformidade da Securitizadora com as disposições legais e regulatórias a que se sujeita, apontando medidas necessárias ao cumprimento de eventuais deficiências encontradas.

Diretor sem designação específica

Aos diretores sem designação específica, dar suporte ao Diretor Presidente, ao Diretor de *Compliance* e ao Diretor de Securitização, bem como exercer a administração do cotidiano da Companhia.

8.2 Inserir organograma da estrutura administrativa da companhia securitizadora compatível com as informações apresentadas no item 8.1:



8.3 Em relação a cada um dos diretores, indicar, em forma de tabela:

DIRETOR PRESIDENTE E DE SECURITIZAÇÃO

- a. Nome: Ricardo Batista de Siqueira Xavier
- b. Idade: 35 anos
- c. profissão: Advogado
- d. CPF ou número do passaporte: 381.698.728-12
- e. Cargos ocupados: Diretor de Securitização
- f. Data da posse: 17/07/2023
- g. Prazo do mandato, se for o caso: 3 (três) anos, com término em 17/07/2026.
- h. Outros cargos ou funções exercidas na companhia securitizadora, se for o caso: Também tem a função de coordenar os trabalhos relacionados à estruturação dos produtos e do jurídico. Além disso, considerando a renúncia do antigo Diretor de Securitização, o Sr. Ricardo tem exercido, em caráter temporário, as funções do Diretor de *Compliance*, até que referida posição seja devidamente preenchida.
- i. descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos:
 - i. qualquer condenação criminal: Não há.
 - ii. qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas: Não há.
 - iii. qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer: Não há.

j. currículo, contendo as seguintes informações:

- i. cursos concluídos: Bacharel em Direito pela Faculdade de Direito Universidade de São Paulo.
- ii. aprovação em exame de certificação profissional: OAB.
- iii. principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos, indicando:

EMPRESA 1

- nome da empresa: i'BS Advogados.
- cargo e funções inerentes ao cargo: Bacharel em Direito de Mercado de Capitais.
- atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram: Correção e orientação de equipe na elaboração de diversos tipos de contratos em operações estruturadas de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), tais como contratos de cessão, alienações e cessões fiduciárias, CCB, Debêntures, escrituras de emissão de CCI, termos de securitização, contratos de distribuição e *legal opinion*. Estruturação de Fundos de Investimento Imobiliário e de Participação. Atuação, em menor grau, em operações de M&A, na correção e orientação de equipe na elaboração de contratos e alterações societárias, atas de assembleias contemplando, dentre outros assuntos, a emissão de ações ordinárias e preferências e debêntures, acordos de sócios e memorandos. As atuações nas respectivas áreas também envolvem a participação em mesas de negociação e discussão de estruturas de emissão e oferta de valores mobiliários, pesquisas doutrinárias e jurisprudenciais sobre diversas áreas do direito relacionadas à estruturação das operações (notadamente cível e comercial) incluindo-se CVM e contatos para sanar dúvidas dos manuais dos emissores e demais documentos orientativos da B3. Condução das auditorias e correção de Relatório de *due diligence* das operações.
- datas de entrada e saída do cargo: outubro/2016 – junho/2020.

EMPRESA 2

- nome da empresa: Base Securitizadora.
- cargo e funções inerentes ao cargo: Diretor e Head de Estruturação.
- atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram: Coordenação da área de estruturação jurídica de operações de securitização imobiliária por meio dos CRI, atuação junto à B3 para o registro, oferta e liquidação dos CRI. Contato com a estruturação financeira, mediante a participação em discussão nas estruturas das operações. Revisão e condução de *Due Diligence* das operações de securitização. Coordenação em operações de créditos estruturado, em sua maioria "ponte" para as operações de securitização, como CCB e Notas Promissórias. Estruturação, coordenação, definição de estratégias e participação nas mesas de negociação de operações societárias e de M&A, de empresas parceiras, com média complexidade. Revisão e condução de *Due Diligence* das operações de M&A.
- datas de entrada e saída do cargo: junho/2021 – setembro/2022.

EMPRESA 3

- nome da empresa: Base Securitizadora.
- cargo e funções inerentes ao cargo: Diretor de *Compliance*.
- atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram: Responsável pela coordenação dos departamentos Jurídico e *Compliance* da Securitizadora, em especial na estruturação das políticas de *Compliance* da Securitizadora, realização de investigações corporativas e treinamentos de *Compliance*.
- datas de entrada e saída do cargo: outubro/2022 – até o momento.

EMPRESA 4

- nome da empresa: Base Securitizadora.
- cargo e funções inerentes ao cargo: Diretor Presidente e de Securitização.
- atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram: atua nas atividades de securitização, representar a Securitizadora perante órgãos de controle e demais instituições que atuam no mercado de capitais, competindo-lhe prestar informações aos investidores, à CVM e aos mercados de valores mobiliários em que a Securitizadora tenha seus valores mobiliários negociados, conforme legislação aplicável; prestar todas as informações exigidas pela regulamentação do mercado de valores mobiliários; e atuar, em caráter temporário, como Diretor de *Compliance* do Emissor.
- datas de entrada e saída do cargo: julho/23 – até o momento.

DIRETOR DE COMPLIANCE

- a. Nome: Ricardo Batista de Siqueira Xavier
- b. Idade: 35 anos
- c. profissão: Advogado
- d. CPF ou número do passaporte: 381.698.728-12
- e. Cargos ocupados: Diretor de Securitização
- f. Data da posse: 19/10/2022
- g. Prazo do mandato, se for o caso: 3 (três) anos, com término em 19/10/2022.
- h. Outros cargos ou funções exercidas na companhia securitizadora, se for o caso: Também tem a função de coordenar os trabalhos relacionados à estruturação dos produtos e do jurídico. Além disso, considerando a renúncia do antigo Diretor de Securitização, o Sr. Ricardo tem exercido, em caráter temporário, as funções do Diretor de *Compliance*, até que referida posição seja devidamente preenchida.
- i. descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos:
 - i. qualquer condenação criminal: Não há.
 - ii. qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas: Não há.
 - iii. qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou

comercial qualquer: Não há.

j. currículo, contendo as seguintes informações:

- iv. cursos concluídos: Bacharel em Direito pela Faculdade de Direito Universidade de São Paulo.
- v. aprovação em exame de certificação profissional: OAB.
- vi. principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos, indicando:

EMPRESA 1

- nome da empresa: i'BS Advogados.
- cargo e funções inerentes ao cargo: Bacharel em Direito de Mercado de Capitais.
- atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram: Correção e orientação de equipe na elaboração de diversos tipos de contratos em operações estruturadas de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), tais como contratos de cessão, alienações e cessões fiduciárias, CCB, Debêntures, escrituras de emissão de CCI, termos de securitização, contratos de distribuição e *legal opinion*. Estruturação de Fundos de Investimento Imobiliário e de Participação. Atuação, em menor grau, em operações de M&A, na correção e orientação de equipe na elaboração de contratos e alterações societárias, atas de assembleias contemplando, dentre outros assuntos, a emissão de ações ordinárias e preferencias e debêntures, acordos de sócios e memorandos. As atuações nas respectivas áreas também envolvem a participação em mesas de negociação e discussão de estruturas de emissão e oferta de valores mobiliários, pesquisas doutrinárias e jurisprudenciais sobre diversas áreas do direito relacionadas à estruturação das operações (notadamente cível e comercial) incluindo-se CVM e contatos para sanar dúvidas dos manuais dos emissores e demais documentos orientativos da B3. Condução das auditorias e correção de Relatório de *due diligence* das operações.
- datas de entrada e saída do cargo: outubro/2016 – junho/2020.

EMPRESA 2

- nome da empresa: Base Securitizadora.
- cargo e funções inerentes ao cargo: Diretor e Head de Estruturação.
- atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram: Coordenação da área de estruturação jurídica de operações de securitização imobiliária por meio dos CRI, atuação junto à B3 para o registro, oferta e liquidação dos CRI. Contato com a estruturação financeira, mediante a participação em discussão nas estruturas das operações. Revisão e condução de *Due Diligence* das operações de securitização. Coordenação em operações de créditos estruturado, em sua maioria "ponte" para as operações de securitização, como CCB e Notas Promissórias. Estruturação, coordenação, definição de estratégias e participação nas mesas de negociação de operações societárias e de M&A, de empresas parceiras, com média complexidade. Revisão e condução de *Due Diligence* das operações de M&A.

- datas de entrada e saída do cargo: junho/2021 – setembro/2022.

EMPRESA 3

- nome da empresa: Base Securitizadora.
- cargo e funções inerentes ao cargo: Diretor de *Compliance*.
- atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram: Responsável pela coordenação dos departamentos Jurídico e *Compliance* da Securitizadora, em especial na estruturação das políticas de *Compliance* da Securitizadora, realização de investigações corporativas e treinamentos de *Compliance*.
- datas de entrada e saída do cargo: outubro/2022 – até o momento.

EMPRESA 4

- nome da empresa: Base Securitizadora.
- cargo e funções inerentes ao cargo: Diretor Presidente e de Securitização.
- atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram: atua nas atividades de securitização, representar a Securitizadora perante órgãos de controle e demais instituições que atuam no mercado de capitais, competindo-lhe prestar informações aos investidores, à CVM e aos mercados de valores mobiliários em que a Securitizadora tenha seus valores mobiliários negociados, conforme legislação aplicável; prestar todas as informações exigidas pela regulamentação do mercado de valores mobiliários; e atuar, em caráter temporário, como Diretor de *Compliance* do Emissor.
- datas de entrada e saída do cargo: julho/23 – até o momento.

8.4 Fornecer informações sobre a estrutura mantida para a administração das operações de securitização, incluindo:

a. quantidade de profissionais:

9 (nove), dos quais 2 (dois) são diretores, 6 (seis) são colaboradores contratados sob o regime do Decreto-Lei nº 5.452/43 e 1 (um) é estagiário contratado sob o regime da Lei nº 11.788/08.

b. natureza das atividades desenvolvidas pelos seus integrantes:

Coordenar e desenvolver todos os processos envolvidos na manutenção das operações de securitização, após sua distribuição aos investidores, incluindo, controles de pagamentos, confecção de relatórios regulatórios e aos investidores, liberações e chamadas de novos recursos dos investidores e etc.

c. os sistemas de informação, as rotinas e os procedimentos envolvidos:

Sistemas descritos no item 3.2, abrangendo cálculo mensal do Preço de Cessão, confecção de relatórios mensais, elaboração do IMS, validação e confirmação dos pagamentos aos

Investidores, verificação mensal dos Fundos do Patrimônio Separado, controle referente às liberações de Fundo de Obra/Fundo de Despesas.

8.5 informações sobre a estrutura mantida para a verificação do permanente atendimento às normas legais e regulamentares aplicáveis à atividade de securitização e para a fiscalização dos serviços prestados pelos terceiros contratados, incluindo:

a. quantidade de profissionais:

4 (quatro), dos quais 1 (um) é diretor e 3 (três) são colaboradores contratados sob o regime do Decreto-Lei nº 5.452/43.

b. natureza das atividades desenvolvidas pelos seus integrantes:

O Time de *Compliance* é responsável por auditorias internas, elaboração e revisão de políticas e manuais internos, mitigar conflitos de interesse e potenciais conflitos reputacionais, cadastro dos investidores, comunicação externa com o mercado, elaboração de documentos aos órgãos reguladores, e mitigação de conflitos de interesse.

c. os sistemas de informação, as rotinas e os procedimentos envolvidos:

O time de *Compliance* é responsável pela identificação e monitoramento de riscos reputacionais, partes relacionadas, identificação de riscos relacionados à Prevenção à Lavagem de Dinheiro e ao Financiamento de Terrorismo ("PLDFT"), cumprimento às normas legais e regulamentares aplicáveis à Securitizadora. Com o auxílio de sistema de informação específico de *compliance*, além da consulta junto ao órgão de proteção de crédito (Serasa) é possível monitorar riscos de crédito, riscos judiciais e riscos reputacionais negativos que venham trazer à Securitizadora.

d. a forma como a empresa garante a independência do trabalho executado pelo setor:

O time de *Compliance* da Securitizadora é responsável por zelar pelo *Compliance* da Securitizadora e a PLDFT, desempenhando as atividades da área com independência e autonomia tendo discricionariedade para tomar as decisões, não sendo subordinada às demais áreas da Securitizadora.

As atividades de *Compliance* são desempenhadas sob supervisão exclusiva do Diretor de *Compliance* e um coordenador dedicado às atividades de *compliance*.

Além dos controles de acesso inerentes aos recursos de segurança, vale ressaltar que conforme o Item 9.5, a Securitizadora possui um Manual de *Compliance* que contém regras e princípios de segurança da informação.

8.6 Fornecer informações sobre a estrutura mantida para a seleção, monitoramento e cobrança de recebíveis, formalização de garantias e formalização de operações de securitização, incluindo:

a. quantidade de profissionais: 10 (dez)

- Novos Negócios: 4 (quatro), dos quais 1 (um) é diretor, 2 (dois) são colaboradores contratados sob o regime do Decreto-Lei nº 5.452/43.
- Estruturação: 2 (dois), dos quais 1 (um) é diretor e 1 (um) é associado.
- Gestão: 1 (um) colaborador contratado sob o regime do Decreto-Lei nº 5.452/43.

Observação: A Securitizadora conta, ainda, com prestadores de serviço voltados para o monitoramento e cobrança de carteiras.

b. sistemas de informação, as rotinas e os procedimentos envolvidos:

- Novos Negócios: Analisa a carteira de recebíveis não auditada e a capacidade financeira da tomadora para modelagem do fluxo financeiro e das garantias das Operações. Elabora e negocia a proposta comercial com cliente e, assim que formalizada, entrega a Operação ao time de Estruturação.
- Estruturação: Identificar, entender, monitorar as auditorias financeiras e jurídica verificando os riscos das operações, assim como suas estruturas e garantias. Acompanhar a elaboração dos documentos da operação, garantindo que as condições pré-estabelecidas estejam representadas corretamente nos documentos, como posteriormente a suas assinaturas e registros. Assessorar o tomador no cumprimento das condições precedentes.
- Gestão: Acompanhamento das obrigações, controle da carteira cedida e da saúde financeira da empresa, cálculo dos excedentes pela ordem de pagamento e controlando todas as despesas do Patrimônio Separado. Elaboram mensalmente um relatório com atualizações da operação como as razões de garantias e obrigações.

Adicionalmente, vale ressaltar que conforme o item 3.2 cada área conta com sistema diferente de gestão de suas atividades.

c. a indicação de um responsável pela área e descrição de sua experiência na atividade:

A responsabilidade por cada um dos departamentos acima compete, respectivamente, ao Diretor de Securitização e ao Diretor de *Compliance*, cujas respectivas experiências estão indicadas no item 8.3 acima.

8.7 Fornecer informações sobre a área responsável pela distribuição de títulos de securitização de sua emissão, incluindo:

a. quantidade de profissionais:

Não aplicável – a Securitizadora não exerce atividade de distribuição.

b. natureza das atividades desenvolvidas pelos seus integrantes:

Não aplicável – a Securitizadora não exerce atividade de distribuição.

c. programa de treinamento dos profissionais envolvidos na distribuição de cotas:

Não aplicável – a Securitizadora não exerce atividade de distribuição.

d. infraestrutura disponível, contendo relação discriminada dos equipamentos e serviços utilizados na distribuição:

Não aplicável – a Securitizadora não exerce atividade de distribuição.

e. os sistemas de informação, as rotinas e os procedimentos envolvidos:

Não aplicável – a Securitizadora não exerce atividade de distribuição.

9. Regras, procedimentos e controles internos

9.1 Descrever a política de seleção, contratação e supervisão de prestadores de serviços:

A Securitizadora contrata ou pode vir a contratar prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades como, por exemplo, empresas de auditoria, agente fiduciário, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros.

A escolha e contratação de fornecedores e prestadores de serviços devem ser baseadas em critérios técnicos, imparciais e de acordo com as necessidades da Securitizadora e suas emissões.

Para contratação de qualquer prestador de serviço, é realizada auditoria interna para averiguar e mitigar riscos reputacionais. Os prestadores de serviços são, ainda, avaliados pelo Diretor de *Compliance*, que tem de aprovar a contratação após identificar os riscos gerais.

As atividades dos prestadores de serviços são observadas pela Securitizadora, que tem a faculdade de substituir o contratado caso identifique que seus serviços não estão sendo prestados a contento. O Diretor de *Compliance* pode, ainda, solicitar nova auditoria do prestador de serviço a qualquer momento durante a vigência de seu vínculo com a Securitizadora.

Caso algum destes prestadores de serviços seja acometido por processo de falência, aumente significativamente os preços praticados pelos serviços prestados ou não preste serviços com a qualidade e a agilidade que atendam as expectativas da Securitizadora, poderá ser necessária a substituição de tal prestador de serviço. Tal substituição pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços, podendo afetar negativamente o desempenho das atividades da Securitizadora e, por conseguinte, seus resultados operacionais.

9.2 Descrever a política de negociação de que trata o art. 17, VI, da Resolução CVM 60:

A Securitizadora encoraja seus colaboradores a administrar, negociar e desenvolver suas finanças pessoais por meio de investimentos de médio e longo prazo, desde que o colaborador operador não se valha de informações relevantes e ainda desconhecidas pelo mercado, portanto, privilegiadas, seja na compra ou na venda de ativos visando auferir lucro. Regras específicas acerca de investimentos e da aquisição de valores mobiliários no mercado de capitais brasileiro e estrangeiro podem ser encontradas na Política de Negociação de Valores Mobiliários da Securitizadora ("Política de Negociação"), a que se sujeitam os sócios, administradores, colaboradores e terceiros da Securitizadora ("Pessoas Sujeitas" ou "Público Sujeito", respectivamente).

DIRETRIZES

É vedado às Pessoas Sujeitas, por si ou por intermédio de terceiros, negociar valores mobiliários de emissão da Securitizadora, a exemplo dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI), no mercado primário e secundário.

Sem prejuízo da vedação acima, a negociação de outros valores mobiliários de titularidade das Pessoas Sujeitas durante o período das atividades profissionais ficará autorizada desde que não prejudique a condição dos trabalhos vinculados à Securitizadora, com base no julgamento dos gestores das áreas da Securitizadora.

DISPOSIÇÕES DETALHADAS

A estrutura de controles internos abrange os seguintes papéis e responsabilidades:

C. ROL DE PESSOAS SUJEITAS À POLÍTICA DE NEGOCIAÇÃO

- a) os administradores, sócios e colaboradores;
- b) quem quer que, em virtude de cargo, função ou posição na companhia tenha conhecimento de informação relevante;
- c) o cônjuge ou companheiro(a) e qualquer outro dependente incluído na declaração de ajuste anual do imposto sobre a renda das pessoas indicadas nas letras "a" e "b" deste subitem, inclusive durante o prazo de 3 (três) meses contados da data do afastamento dessas pessoas;
- d) as pessoas mencionadas nas letras "a" e "b" deste subitem que se afastarem da companhia, durante o prazo de 3 (três) meses contados da data do afastamento; e
- e) os ex-administradores da companhia que tenham sido expatriados, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros(a) e quaisquer outros dependentes incluídos na declaração de ajuste anual do imposto sobre a renda, inclusive durante o prazo de 3 (três) meses contados da data do afastamento da empresa para a qual foram expatriados.

B. COLABORDORES TITULARES DE CERTIFICADOS SECURITIZADORA

Caso no momento de ingresso na Securitizadora, as Pessoas Sujeitas já possuam os ativos restritos pela regra geral, ou ainda, venha os possuir em momento posterior, em razão de fato fora de seu controle, por exemplo, sucessão hereditária, é necessário listá-los por meio do Termo Adicional – Declaração de Conflito de Interesses ou Desenquadramento, que se está descrito no Manual de *Compliance*.

C. VEDAÇÕES À NEGOCIAÇÃO

Por decisão da alta administração da Securitizadora, fica vedado às Pessoas Sujeitas, por si ou por intermédio de terceiros, negociar no mercado primário e secundário, títulos de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) emitidos pela Securitizadora.

Caso as Pessoas Sujeitas se enquadrem no item (ii) da Política de Negociação, fica vedada a negociação no período de 15 (quinze) dias que anteceder a data da divulgação de fatos relevantes, informações financeiras, contábeis bem como de qualquer natureza do patrimônio separado exigida pela legislação e regulamentação aplicáveis.

D. UTILIZAÇÃO DE INFORMAÇÃO PRIVILEGIADA

A divulgação de informações confidenciais ou a utilização de informações privilegiadas na negociação de valores mobiliários, baseada no conhecimento de informações relevantes que ainda não são de conhecimento público, com o objetivo de auferir lucro ou vantagem no mercado, é **crime**, vez que dizem respeito a dados financeiros e aos ativos que serão lastro de operações de securitização.

Informações relevantes, doutrinariamente, são aquelas que podem influir de modo ponderável na cotação dos valores mobiliários de emissão da companhia, afetando a decisão dos investidores de vender, comprar ou reter esses valores.

Cabe a cada colaborador tratar adequadamente estes dados **e jamais operar por si ou terceiros em posse desses dados, tampouco os repassar aos colegas, conhecidos, partes relacionadas ou mercado em geral.**

E. VIOLAÇÃO À POLÍTICA DE NEGOCIAÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Sem prejuízo das penalidades legais aplicáveis, as Pessoas Sujeitas à Política de Negociação, são também responsáveis por seu descumprimento e se obrigam a ressarcir a companhia e os demais prejudicados pelos prejuízos que venham a causar, e que sejam decorrentes de um descumprimento.

As violações à Política de Negociação serão submetidas ao Diretor de *Compliance*, que avaliará a gravidade das condutas, e poderá impor outras penalidades às Pessoas Sujeitas à Política de Negociação responsável por seu descumprimento.

9.3 Descrever os mecanismos de controle de informações confidenciais a que tenham acesso seus administradores, empregados e colaboradores, assegurar a existência de testes periódicos de segurança para os sistemas de informações, em especial para os mantidos em meio eletrônico.

Introdução

Os sócios, diretores e colaboradores da Securitizadora estão sujeitos às regras de Segurança da Informação previstas no Manual de *Compliance* da Securitizadora, que determina, em linhas gerais, o que segue abaixo.

O acesso a dados de operações é baseado na regra *need to know*.

De modo geral, as informações deverão ser classificadas em:

- a. Públicas: sem restrição de acesso, tais como dados que devem ser divulgados nos termos da regulamentação vigentes.
- b. Uso Interno: acessível a todos os Colaboradores da Securitizadora, tais como as políticas e manuais.
- c. Confidencial: acessível a grupo restrito de Colaboradores, com base no princípio *need to know*, tais como clientes em fase de prospecção pela área comercial.
- d. Secretas: informações altamente estratégicas, em fase de discussão restrita, geralmente acessadas apenas pela Diretoria.

Recursos Tecnológicos

A Securitizadora se utiliza, ainda, de estrutura tecnológica para a segregação de acessos e pastas específicas, em linha com as regras de Conflito de Interesses, Confidencialidade e Informações Privilegiadas previstas no Manual de *Compliance* da Securitizadora.

Cada Colaborador é integralmente responsável pelo uso e guarda de suas senhas e login de acesso a sistemas, sites, bancos, redes, pastas etc. Logins e senhas são de uso pessoal e intransferível.

Qualquer ação em ambientes que exijam credenciais com senha será de responsabilidade do “usuário logado”, independentemente de quem de fato operou tal ato. Por conta disso, é vedado o compartilhamento de senhas entre os Colaboradores.

Repositório

Todos os documentos e informações confidenciais são armazenados em dois repositórios em nuvem:

- **Repositório 1:** A Securitizadora possui um repositório privado com uma biblioteca de documentos compartilhada, por padrão, apenas entre os colaboradores de cada uma das áreas e a Diretoria. Algumas pastas e sites são compartilhados com colaboradores de outras áreas, mediante política de *need-to-know* desenvolvida pela área de *Compliance*.
- **Repositório 2:** Cada colaborador possui acesso a um repositório particular vinculado ao seu usuário/*e-mail* corporativo. Nenhum outro colaborador possui acesso direto a esses

arquivos, exceto quando compartilhado pelo dono.

Controle de Acesso

O controle de acesso é garantido mediante ingresso e permanência do usuário em grupos de segurança gerenciados em uma base de dados que abarca um conjunto de serviços que conectam usuários com recurso da rede que necessitem para execução de suas funções. Apenas a equipe de suporte (interna e terceirizada) possui privilégios para alterar essa configuração.

Compartilhamento de Arquivos

O compartilhamento interno é feito utilizando os dois repositórios citados acima com bloqueio de compartilhamento para fora do domínio da Securitizadora. Para compartilhamento externo, as áreas possuem uma central de compartilhamento isolada dos repositórios internos com obrigatoriedade da especificação da pessoa que terá acesso ao arquivo ou diretório específico, mediante autenticação de *e-mail* e/ou senha.

Política de Segurança

Os recursos de nuvem descritos nesse item são fornecidos pela *Microsoft* sob a égide dos principais padrões internacionais de segurança e privacidade. Principalmente, mas não de forma exclusiva:

- Autenticação *Multifator* (MFA) obrigatória para todos os usuários.
- Proteção contra *ransomwares* e ameaças ocultas em anexos de e-mails e *link*.
- Restrição de acesso do usuário, bem como de cópia, abertura e edição de documentos em dispositivos sem conformidade com as políticas internas.

9.4 Descrever os planos de contingência e continuidade de negócios:

O Manual de *Compliance* da Securitizadora prevê as orientações gerais abaixo, classificadas por diferentes cenários de contingências, a serem adotadas para fins da continuidade dos negócios da Securitizadora.

1. Atividades Críticas de Plano de Continuidade de Negócios

Em cenários atípicos, tais como greves, pandemias, perda de servidores ou não existência de Colaboradores suficientes para o desempenho de suas funções, a Securitizadora tem como premissa reduzir sua atuação à prática de atividades tidas como realmente críticas, que devem ser definidas por cada diretor, no âmbito da atuação de sua equipe e posteriormente validada em conjunto pela Diretoria da Securitizadora.

Após listar as atividades críticas, cabe a cada Diretor, com o apoio do time de TI, redigir plano de continuidade de negócios de sua área.

O plano de continuidade de negócio de cada área deve considerar:

- a. Os cenários propostos que permitem aos Diretores refletir sobre táticas e estratégias para continuar suas atividades diante de indisponibilidade se dificuldades distintas;
- b. Definição do risco de se deixar de executar referida atividade crítica por algumas horas ou dias, de modo a auferir a real criticidade da atividade; e
- c. Os colaboradores que, em princípio, serão designados para atuar em contingência.

A definição de atividades críticas e colaboradores que retornam primeiro às suas atividades não é de modo algum relacionada a cargo ou hierarquia interna, mas assim em conformidade com a necessidade operacional.

2. Decretação de contingência de Negócios

A Decretação de contingência deve ser efetuada pelo Diretor de Compliance e, em sua ausência, por qualquer dos demais Diretores.

3. Cenários de Contingência

Cenário I - Ausência de estrutura de Tecnologia - *Disaster Recovery*

Todos os sistemas e aplicações utilizados na Securitizadora estão hospedados em estruturas dos respectivos fornecedores das soluções (*data centers*, nuvens privadas, dentre outros), que possuem alta disponibilidade operacional (24x7). Em caso de indisponibilidade desses ambientes, será acionado o plano de *Disaster Recovery*, isto é, recuperação de desastres tecnológicos, dessas empresas.

Cenário II - Impossibilidade de Acesso a Edifício

Em caso de impossibilidade de acesso aos edifícios (exemplo, inundação ou chuvas fortes), os Colaboradores com função crítica executarão tais funções de modo remoto. A Securitizadora disponibiliza para seus Colaboradores em um ambiente online todos os recursos que possuem no escritório físico, isto é e-mail, sistema de arquivos de escopo interno da Securitizadora e externo (relação com clientes, investidores e mercado), mensagem instantânea e reuniões online, entre outros. Todos esses recursos estão disponibilizados na plataforma *Office 365 Business Premium da Microsoft*.

Cenário III - Indisponibilidade de Colaboradores

Hipoteticamente, é possível que diante de alguns cenários, haja um número de Colaboradores

muito inferior ao necessário para que a Securitizadora execute todas as suas rotinas - exemplo, excesso de Colaboradores doentes. É responsabilidade de cada gestor de área treinar seus times de modo a garantir que haja sempre um colaborador apto a executar a rotina e as atividades de outro ("*backup*"), mitigando, assim, o risco de, em um evento crítico, alguma rotina essencial não ser rodada.

9.5 Descrever as políticas, as práticas e os controles internos para o cumprimento das normas específicas previstas no art. 19 da Resolução CVM 60.

A Securitizadora disponibiliza em seu site manual de *Compliance* com detalhamento das práticas adotadas para garantir a conformidade com as normas vigentes, a ética e boas práticas de mercado.

Destaca-se a atuação do Diretor de *Compliance* responsável pelo cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos da Resolução CVM 60, com o treinamento periódico de colaboradores e gestores nesse sentido e políticas de resolução de eventuais conflitos de interesse, tendo o Diretor de *Compliance* total autonomia para garantir a conformidade plena da Securitizadora, não se subordinando a qualquer outro órgão da Securitizadora ou de seu grupo econômico no exercício de tal função.

São tomadas, ainda, medidas para evitar a contratação de colaboradores ou gestores que venham a representar conflitos de interesse ou risco de infração, com todas as contratações ficando sujeitas a análise prévia de condições preexistentes ou eventuais que gerem riscos, com aprovação do Diretor de *Compliance* da Securitizadora para as contratações após conclusão da análise de conformidade.

O Diretor de *Compliance* conta com equipe de colaboradores dedicados a manter o cumprimento das disposições legais e regulatórias, sendo que a equipe de *Compliance* da Securitizadora goza de extensão da autonomia do Diretor de Compliance para o exercício de tais funções. Tal equipe é destacada das responsáveis por outras atividades exercidas pela Securitizadora, de modo a mitigar potenciais conflitos de interesse e *disclosure* de informações privilegiadas/sigilosas.

A Securitizadora é sujeita, ainda, a auditoria independente exercida por auditor devidamente autorizado em regime anual, em cumprimento às disposições legais sobre o tipo de atividade que exerce.

As informações confidenciais são segregadas de acordo com critério da equipe de *Compliance*, com suporte da área de Tecnologia da Informação para estabelecer restrições de acesso a informações que poderiam gerar infrações ou conflitos de interesse.

9.6 Descrever as políticas, as práticas e os controles internos para o cumprimento das normas específicas previstas no art. 43 da Resolução CVM 60, caso decida atuar na distribuição de títulos

de securitização de sua emissão.

Não aplicável – A Securitizadora não realiza distribuição.

9.7 Endereço da página da companhia securitizadora na rede mundial de computadores na qual podem ser encontrados os documentos exigidos pelo art. 46 da Resolução CVM 60:

<https://basesecuritizadora.com/ri/>

11. Contingências

11.1 Descrever os processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estejam sob sigilo, em que a companhia securitizadora figure no polo passivo, que sejam relevantes para os negócios da empresa, indicando:

Não há.

- a.** principais fatos: Não Aplicável.
- b.** valores, bens ou direitos envolvidos: Não Aplicável.

11.2 Descrever os processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estejam sob sigilo, em que o diretor responsável pela atividade de securitização figure no polo passivo e que afetem sua reputação profissional, indicando:

Não há.

- a.** principais fatos: Não Aplicável.
- b.** valores, bens ou direitos envolvidos: Não Aplicável.

11.3 Descrever outras contingências relevantes não abrangidas pelos itens anteriores:

Não há.

11.4 Descrever condenações judiciais, administrativas ou arbitrais, transitadas em julgado, prolatadas nos últimos 5 (cinco) anos em processos que não estejam sob sigilo, em que a companhia securitizadora tenha figurado no polo passivo, indicando:

Não há.

- a.** principais fatos: Não Aplicável.
- b.** valores, bens ou direitos envolvidos: Não Aplicável.

12. Comentários dos Diretores

12.1 Os diretores devem comentar sobre:

- a. condições financeiras e patrimoniais gerais da companhia securitizadora, incluindo a sua estrutura de capital

A Securitizadora tem como atividade principal a aquisição e securitização de créditos imobiliários. A sua condição financeira é compatível com a sua estrutura de capital, cabendo ressaltar que a Securitizadora não possui passivos de empréstimo ou financiamento. A Securitizadora se encontra devidamente capitalizada para financiar seu crescimento e nível de atividade. Em 31 de dezembro de 2023, a estrutura de capital da Securitizadora era composta essencialmente por capital próprio.

- b. desempenho de cada série com regime fiduciário, comparando o desempenho esperado e o realizado no período

O desempenho de todas as séries de emissões de CRI da Securitizadora atende ao esperado nos termos dos respectivos instrumentos de emissão.

- c. acusações decorrentes de processos administrativos, bem como punições sofridas, nos últimos 5 (cinco) anos, em decorrência de atividade sujeita ao controle e fiscalização da CVM, Banco Central do Brasil, Superintendência de Seguros Privados – SUSEP ou da Superintendência Nacional de Previdência Complementar – PREVIC, incluindo que não está inabilitado ou suspenso para o exercício de cargo em instituições financeiras e demais entidades autorizadas a funcionar pelos citados órgãos:

Não há.

- d. condenações por crime falimentar, prevaricação, suborno, concussão, peculato, “lavagem” de dinheiro ou ocultação de bens, direitos e valores, contra a economia popular, a ordem econômica, as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade pública, o sistema financeiro nacional, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, por decisão transitada em julgado, ressalvada a hipótese de reabilitação:

Não há.

- e. impedimentos de administrar seus bens ou deles dispor em razão de decisão judicial e administrativa:

Não há.

- f. inclusão em cadastro de serviços de proteção ao crédito e títulos contra si levados a protesto:

Não há.

- g.** inclusão em relação de comitentes inadimplentes de entidade administradora de mercado organizado:

Não há.

13. Assembleias

13.1 Descrever as regras, políticas e práticas relativas às assembleias especiais de investidores, indicando:

- a. endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia estarão à disposição dos investidores para análise:

<https://basesecuritizadora.com/ri/>

- b. formalidades necessárias para aceitação de procurações outorgadas por investidores, indicando se o emissor da companhia securitizadora exige ou dispensa reconhecimento de firma, notariação, consularização e tradução juramentada e se o emissor da companhia securitizadora admite procurações outorgadas por investidores por meio eletrônico:

A Securitizadora admite a apresentação de procurações formalizadas nos termos da lei, inclusive, mas sem limitação, aquelas outorgadas por meio eletrônico, por meio de plataforma para assinaturas eletrônicas, com ou sem certificados digitais emitidos pela ICP-Brasil, exceto se previsto de forma diferente no respectivo instrumento de convocação.

- c. se a companhia disponibiliza fóruns e páginas na rede mundial de computadores destinados a receber e compartilhar comentários dos investidores sobre as pautas das assembleias

As políticas, práticas e controles internos da Securitizadora referentes ao art. 43 da Resolução nº 60 estão em processo de elaboração a ser concluído no prazo previsto no artigo 60 da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021.

- d. Outras informações necessárias à participação a distância e ao exercício do direito de voto a distância:

As assembleias são realizadas por meio de plataforma eletrônica nos termos da Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, devendo os investidores enviar para a Securitizadora e o Agente Fiduciário:

- (i) quando pessoa física, cópia digitalizada de documento de identidade válido com foto do Titular de CRI;
- (ii) quando pessoa jurídica, **(i)** último estatuto social ou contrato social consolidado, devidamente registrado na junta comercial competente; **(ii)** documentos societários que comprovem a representação legal do Titular de CRI; e **(iii)** documento de identidade válido com foto do representante legal;
- (iii) quando fundo de investimento, **(i)** último regulamento consolidado do fundo; **(ii)** estatuto ou contrato social do seu administrador ou gestor, conforme o caso,

observada a política de voto do fundo e documentos societários que comprovem os poderes de representação em Assembleia Especial de Titulares de CRI; e **(iii)** documento de identidade válido com foto do representante legal; e

- (iv) caso qualquer dos Titulares de CRI indicados nos itens (i) a (iii) acima venha a ser representado por procurador, além dos respectivos documentos indicados acima, deverá encaminhar procuração com poderes específicos para sua representação na Assembleia Especial de Titulares de CRI.

Os Titulares de CRI poderão optar por exercer o seu direito de voto, sem a necessidade de ingressar por videoconferência, enviando a correspondente instrução de voto a distância à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, preferencialmente, em até 48 (quarenta e oito) horas antes da realização da Assembleia. A Securitizadora disponibilizará modelo de documento a ser adotado para o envio da instrução de voto a distância em sua página na rede mundial de computadores (www.basesecuritizadora.com) e na página de rede mundial de computadores na CVM. A instrução de voto deverá **(i)** estar devidamente preenchida e assinada pelo Titular de CRI ou por seu representante legal, de forma eletrônica, por meio de plataforma para assinaturas eletrônicas, com ou sem certificados digitais emitidos pela ICP-Brasil, **(ii)** ser enviada com a antecedência acima mencionada, e **(iii)** no caso de o Titular de CRI ser pessoa jurídica, ser enviada acompanhada dos instrumentos de procuração e/ou Contrato/Estatuto Social que comprove os respectivos poderes.