

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

Informações financeiras intermediárias

Com relatório de revisão dos auditores
independentes

Períodos de três e nove meses findos em 30
setembro de 2021

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Informações financeiras intermediárias

Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2021

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as informações financeiras intermediárias	3
---	---

Informações financeiras intermediárias

Informações trimestrais – ITR.....	5
Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias.....	15

Relatório dos auditores independentes sobre as informações financeiras intermediárias

Aos Cotistas e Acionistas da

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

São Paulo – SP

Revisamos as informações financeiras intermediárias da Base **Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. (Companhia)**, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para o período de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo o resumo das principais políticas contábeis e demais notas explicativas.

A Administração é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) - Demonstração intermediária e com a norma internacional de contabilidade IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board - IASB*, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 – Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21(R1) e com a norma internacional IAS 34, aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR) e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários.

Outros assuntos

Demonstração do Valor Adicionado (DVA)

As informações financeiras intermediárias referidas anteriormente incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34. Essas informações financeiras intermediárias foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão executados com a revisão das Informações Trimestrais - ITR, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e os registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias tomadas em conjunto.

São Paulo, 10 de novembro de 2021.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S.

CRC 2SP-031.269/O-1



Fábio Rodrigo Muralo

Contador CRC 1SP-212.827/O-0

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanco Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanco Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa	6
--------------------------------	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	8
--------------------------------	---

Demonstração do Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2021
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	10.000
Preferenciais	0
Total	10.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	1.404.676	791.018
1.01	Ativo Circulante	1.327.835	758.991
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	5.542	659.514
1.01.01.01	Bancos	5.542	659.514
1.01.02	Aplicações Financeiras	33.138	99.348
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	33.138	99.348
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	33.138	99.348
1.01.03	Contas a Receber	1.194.658	0
1.01.03.01	Clientes	12.578	0
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	1.182.080	0
1.01.06	Tributos a Recuperar	94.497	129
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	94.497	129
1.02	Ativo Não Circulante	76.841	32.027
1.02.03	Imobilizado	72.465	32.027
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	72.465	32.027
1.02.04	Intangível	4.376	0
1.02.04.01	Intangíveis	4.376	0
1.02.04.01.02	Softwares	4.376	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	1.404.676	791.018
2.01	Passivo Circulante	1.308.019	1.085.625
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	24.045	15.283
2.01.01.01	Obrigações Sociais	24.045	15.283
2.01.01.01.01	Obrigações sociais a recolher	24.045	15.283
2.01.03	Obrigações Fiscais	110.853	418
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	100.629	418
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	98.584	0
2.01.03.01.02	Outros impostos a recolher	2.045	418
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	10.224	0
2.01.03.03.01	ISS a Recolher	10.224	0
2.01.05	Outras Obrigações	1.120.730	1.056.077
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	1.116.077	1.056.077
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	1.116.077	1.056.077
2.01.05.02	Outros	4.653	0
2.01.05.02.04	Contas a Pagar	4.653	0
2.01.06	Provisões	52.391	13.847
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	52.391	13.847
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	52.391	13.847
2.03	Patrimônio Líquido	96.657	-294.607
2.03.01	Capital Social Realizado	10.000	10.000
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	86.657	-304.607

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	748.608	1.396.510	0	0
3.03	Resultado Bruto	748.608	1.396.510	0	0
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-426.773	-909.290	-70.031	-94.424
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-426.773	-909.290	-70.031	-94.424
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	321.835	487.220	-70.031	-94.424
3.06	Resultado Financeiro	3.100	2.627	-417	-1.102
3.06.01	Receitas Financeiras	4.932	9.220	2.210	2.575
3.06.02	Despesas Financeiras	-1.832	-6.593	-2.627	-3.677
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	324.935	489.847	-70.448	-95.526
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-70.878	-98.584	0	0
3.08.01	Corrente	-70.878	-98.584	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	254.057	391.263	-70.448	-95.526
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	254.057	391.263	-70.448	-95.526
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	25,40570	39,12630	-7,04480	-9,55260

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	254.057	391.263	-70.448	-95.526
4.03	Resultado Abrangente do Período	254.057	391.263	-70.448	-95.526

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-730.420	224.847
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	400.863	-94.548
6.01.01.01	Lucro(Prejuízo) do Período	391.263	-95.526
6.01.01.02	Depreciações	9.600	978
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-1.131.283	319.395
6.01.02.01	Aumento(Redução) em Contas a Pagar	0	458.000
6.01.02.02	Aumento(Redução) em Obrigações Fiscais	110.435	18
6.01.02.03	(Aumento)Redução em Impostos a Recuperar	-94.366	-129
6.01.02.04	Aumento(Redução) em Obrig. Sociais	8.762	6.506
6.01.02.05	(Aumento)Redução em Contas a Receber	-1.194.658	-145.000
6.01.02.06	Aumento(Redução) em provisões trabalhistas	38.544	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-54.415	-33.605
6.02.01	Aquisição de Imobilizado	-54.415	-33.605
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	64.653	9.697
6.03.01	Integralização de Capital	0	9.000
6.03.02	Adiantamentos - Partes Relacionadas	64.653	697
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-720.182	200.939
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	758.862	1.000
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	38.680	201.939

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021

(Reais)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldo Iniciais	10.000	0	0	-304.606	0	-294.606
5.03	Saldo Iniciais Ajustados	10.000	0	0	-304.606	0	-294.606
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	391.263	0	391.263
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	391.263	0	391.263
5.07	Saldo Finais	10.000	0	0	86.657	0	96.657

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020

(Reais)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldo Iniciais	1.000	0	0	-37.278	0	-36.278
5.03	Saldo Iniciais Ajustados	1.000	0	0	-37.278	0	-36.278
5.04	Transferências de Capital com os Sócios	9.000	0	0	0	0	9.000
5.04.01	Aumentos de Capital	9.000	0	0	0	0	9.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-95.526	0	-95.526
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-95.526	0	-95.526
5.07	Saldo Finais	10.000	0	0	-132.804	0	-122.804

DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
7.01	Receitas	1.545.667	0
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.545.667	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-208.619	-93.447
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-208.619	-93.447
7.03	Valor Adicionado Bruto	1.337.048	-93.447
7.04	Retenções	-9.600	-978
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-9.600	-978
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	1.327.448	-94.425
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	9.220	2.576
7.06.02	Receitas Financeiras	9.220	2.576
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	1.336.668	-91.849
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	1.336.668	-91.849
7.08.01	Pessoal	684.969	0
7.08.01.01	Remuneração Direta	353.031	0
7.08.01.02	Benefícios	158.011	0
7.08.01.03	F.G.T.S.	29.982	0
7.08.01.04	Outros	143.945	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	253.843	0
7.08.02.01	Federais	176.560	0
7.08.02.03	Municipais	77.283	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	6.593	3.677
7.08.03.01	Juros	6.593	3.677
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	391.263	-95.526
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	391.263	-95.526

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias
Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2021
(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional

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

1.1. Impactos do Covid-19

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

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

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias
Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2021
(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Base para elaboração e apresentação e elaboração das demonstrações financeiras intermediárias

2.1. Autorização

As informações financeiras intermediárias referentes ao período findo em 30 de setembro de 2021 foram aprovadas pela Administração da Companhia em 10 de novembro de 2021.

2.2. Declaração de conformidade

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

Conforme previsto na Lei nº 9.514/97, as Companhias Securitizadoras de crédito imobiliário estão obrigadas a manter a contabilidade individualizada por projeto. Dessa forma, as informações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2021, incluem os saldos relativos à Base Securitizadora, bem como os saldos relativos ao projeto.

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

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

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

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

As informações financeiras intermediárias de 30 de setembro de 2021 foram elaboradas no pressuposto da continuidade dos negócios da Companhia.

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias
Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2021
(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

3. Resumo das principais políticas contábeis

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

3.1. Receitas e despesas

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

3.2. Instrumentos financeiros

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

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

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

3.3. Imposto de Renda e Contribuição Social

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

3.4. Demais ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias
Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2021
(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

3. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

3.5. Avaliação do valor recuperável dos ativos não financeiros

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

3.6. Demonstração do Valor Adicionado

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

3.7. Resultado por ação

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

4. Adoção de novos pronunciamentos, alterações e interpretações de pronunciamentos emitidos pelo IASB e CPC.

Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não vigentes

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

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

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

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias
Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2021
(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

5. Caixa e equivalentes de caixa

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

Em 30 de setembro de 2021 e em 31 de dezembro de 2020 os saldos estavam assim compostos:

	30/09/2021	31/12/2020
Caixa e equivalentes	5.442	659.514
Aplicações financeiras	33.138	99.348
	38.580	758.862

6. Cédulas de Créditos Imobiliários (CCIs)

Referem-se ao contrato de cessão de cédulas de créditos imobiliários (CCI), efetuadas de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que dispõe sobre o Sistema Financeiro Imobiliário. As principais características desses recebíveis são as seguintes:

Foram instituídos sob regime fiduciário e, consequentemente, constituem patrimônio separado com o propósito exclusivo de responder pela realização de certos direitos, não se confundindo com o patrimônio da Companhia, e constituem o lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos pela Companhia. Foram adquiridos mediante escritura particular de cessão, sem garantia flutuante, com prazo final de vencimento até o ano de 2036.

Em 30 de setembro de 2021 e em 31 de dezembro de 2020 os saldos estavam assim demonstrados:

	30/09/2021	31/12/2020
Cédulas de Créditos Imobiliários - 1ª Emissão	16.480.339	-
Cédulas de Créditos Imobiliários - 2ª/3ª Emissões	15.282.082	-
	31.762.421	-

As Cédulas de Créditos estão classificadas na categoria “Custo amortizado” e contabilizadas pelo seu respectivo valor de custo de aquisição, atualizadas pela taxa de 10,00% a.a. corrigidas pelo IPCA.

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias
Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2021
(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

7. Certificados de recebíveis imobiliários

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

Em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, os saldos estão assim demonstrados:

	30/09/2021	31/12/2020
Cédulas de Créditos Imobiliários/Bancários - 1ª Emissão	16.480.339	-
Cédulas de Créditos Imobiliários/Bancários - 2ª/3ª Emissões	15.282.082	-
	31.762.421	-

Certificados de créditos imobiliários (CRIs)

1ª emissão

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

2ª/3ª emissões

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

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

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias
Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2021
(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

8. Tributos a compensar

	30/09/2021	31/12/2020
IRRF sobre aplicações financeiras	649	129
IRPJ/CSLL recolhidos por estimativa	93.801	-
Pis sobre faturamento	47	-
	94.497	129

9. Créditos diversos

	30/09/2021	31/12/2020
Clientes	12.578	-
Adiantamento a fornecedores (a)	391.580	-
Adiantamento de dividendos (b)	790.500	-
	1.194.658	-

- (a) Saldo composto por R\$ 372.000 referente ao adiantamento realizado à empresa Pontal Engenharia Ltda, com o objetivo de futura emissão de CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários e por R\$ 19.580, referente a outros adiantamentos a fornecedores;
- (b) Refere-se a adiantamento de dividendos realizados para Sr. César Reginato Ligeiro no montante de R\$ 92.500, RTSC Administração e Participação Ltda. no montante de R\$ 600.000 e para a empresa Base Investimento e Participações Ltda., no total de R\$ 98.000.

10. Imobilizado

Descrição	Taxas anuais médias de depreciação e amortização (%)	Custo	Depreciação acumulada	30/09/21 líquido	31/12/20 líquido
Computadores e periféricos	20%	84.687	(12.222)	72.465	32.027
Softwares	20%	4.450	(74)	4.376	-
		89.137	(12.296)	76.841	32.027

A movimentação do ativo imobilizado está detalhada a seguir:

Custo	31/12/2020	Adições	Baixas	30/09/2021
Computadores e periféricos	34.723	49.964	-	84.687
Softwares	-	4.450	-	4.450
	34.723	54.414	-	89.137

11. Obrigações fiscais e tributárias

	30/09/2021	31/12/2020
IRPJ - Imposto de Renda de Pessoa Jurídica e CSLL - Contribuição Social sobre o Lucro Líquido a pagar	98.584	-
ISS – Imposto Sobre Serviços a recolher	10.224	-
Outros Impostos a recolher	2.045	418
	110.853	418

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias
Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2021
(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

12. Obrigações sociais e provisões trabalhistas

	30/09/2021	31/12/2020
Instituto Nacional do Seguro Social - INSS a recolher	17.744	9.946
Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS a recolher	1.764	2.385
IRRF - Imposto de Renda Retido na Fonte – salários	4.537	2.952
	24.045	15.283
Provisões previdenciárias e trabalhistas	52.391	13.847
Total de obrigações sociais e provisões trabalhistas	76.436	29.130

13. Partes relacionadas

	30/09/2021	31/12/2020
César Reginato Ligeiro (a)	37.637	56.077
RTSC Administração e Participação Ltda. (b)	1.018.440	1.000.000
Base Consultoria Ltda. (c)	60.000	-
	1.116.077	1.056.077

- (a) O saldo é relativo às despesas operacionais da Companhia que foram pagas por seus acionistas. Esses valores serão devolvidos à medida em que a Companhia for gerando caixa;
- (b) Referem-se a aportes para suportar o início das operações da Companhia que poderão ser convertidos em aumento de capital e participação societária.
- (c) Referem-se a aportes para suportar despesas de caixa das operações da Companhia que poderão ser convertidos em aumento de capital e participação societária.

14. Contas a pagar

	30/09/2021	31/12/2020
Contas a pagar diversas	4.653	-
	4.653	-

15. Gerenciamento de riscos

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

a) Risco de crédito

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

b) Risco de liquidez

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

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

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias
Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2021
(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

15. Gerenciamento de riscos--Continuação

c) Risco de mercado

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

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

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

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

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

16. Operações por segmento

Em 31 de julho de 2009, a CVM emitiu a Deliberação nº 582, que aprovou o CPC 22 “Informações por segmento”, que é equivalente ao IFRS 8 “Segmentos operacionais”. O CPC 22 é mandatório para informações contábeis intermediárias cujos exercícios se encerram a partir de 31 de dezembro de 2010. O CPC 22 requer que os segmentos operacionais sejam identificados com base nos relatórios internos sobre os componentes da Companhia que sejam regularmente revisados pelo mais alto tomador de decisões, com o objetivo de alocar recursos aos segmentos, bem como avaliar suas performances.

A Administração efetuou a análise mencionada anteriormente e concluiu que a Companhia opera com um único segmento (securitização de recebíveis imobiliários) e, por isso, considera que nenhuma divulgação adicional por segmento seja necessária.

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias
Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2021
(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

17. Demonstração do Valor Adicionado (DVA)

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

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

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

18. Patrimônio líquido

O capital social subscrito é de R\$ 10.000, dividido em 10.000 ações ordinárias, sem valor nominal, das quais R\$ 1.000 foram integralizadas em 31 de outubro de 2019.

Em 07 de fevereiro de 2020 o capital foi totalmente integralizado.

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

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

19. Receitas

	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020
Serviços prestados (a)	828.564	1.545.667	-	-
(-) PIS	(5.385)	(10.047)	-	-
(-) COFINS	(33.143)	(61.827)	-	-
(-) ISS	(41.428)	(77.283)	-	-
	748.608	1.396.510	-	-

- (a) Durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021, a Companhia gerou receitas de prestação de serviços no montante de R\$ 1.396.510 (zero em 30 de setembro de 2020), decorrentes da emissão dos CRIs - Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias
Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2021
(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

20. Despesas administrativas e gerais

	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020
Despesa com pessoal	(305.211)	(684.969)	(26.759)	(21.595)
Despesa com consultoria	(50.943)	(117.137)	(34.978)	(46.374)
Despesas c/ utilidades e serviços	(49.366)	(73.142)	(4.769)	(15.465)
Gerais e administrativas	(21.253)	(34.042)	(3.525)	(10.990)
	(426.773)	(909.290)	(70.031)	(94.424)

21. Provisão para contingências

A Companhia não tem conhecimento, nem registrou em 30 de setembro de 2021 qualquer provisão para demandas judiciais, tendo em vista que, com base em seus assessores jurídicos, não possui contingências judiciais com avaliação de risco de perda provável ou possível de perda.

22. Declaração dos diretores

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

23. Relação com auditores

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

24. Eventos subsequentes

Não houve qualquer evento subsequente relevante para as informações financeiras intermediárias encerradas em 30 de setembro de 2021.
