

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

**Demonstrações financeiras**

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022  
com Relatório dos Auditores Independentes

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

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

### **Índice**

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

#### **Demonstrações financeiras auditadas**

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

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

CNPJ: 35.082.277/0001-95

**Relatório da Administração**

São Paulo, 28 de março de 2024.

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

Senhores Acionistas,

A Administração da **Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.**, em cumprimento às disposições legais e estatutárias, submete à apreciação de V.Sas. as Demonstrações Financeiras acompanhadas do Relatório dos Auditores Independentes relativas ao exercício findo 31 de dezembro de 2023.

Em atendimento a Resolução nº 162 de 13 de julho de 2022, informamos que a empresa Baker Tilly 4Partners auditores independentes Ltda. foi contratada pela Companhia, para a prestação de serviços de auditoria externa relacionados aos exames das demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2023.

Atenciosamente,

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

*Matheus de Carvalho Pádua*

*Diretor de Relações com Investidores*

## **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras**

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

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da **Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. (Companhia ou Securitizadora)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023, e suas respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.** em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### **Base para opinião**

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

## **Ênfase**

### **Transações com partes relacionadas**

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 12 que descreve que em 31 de dezembro de 2023 a Companhia mantém valores a receber e a pagar com partes relacionadas nos montantes de R\$ 1.369.605 e R\$ 1.414.830, respectivamente, cujos valores não possuem prazos de vencimento e tampouco estão suportados por contratos de mútuo, sendo que a sua realização dependerá da capacidade de geração de resultados futuros das empresas envolvidas e da Companhia. Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia possui uma parcela substancial de suas obrigações do passivo circulante devida às partes relacionadas, ensejando na apresentação de capital circulante líquido negativo no montante de R\$ 777.015. Nossa opinião não está modificada em função deste assunto.

### **Principais Assuntos de Auditoria (PAA)**

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

### **Transações com partes relacionadas**

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

### **Como nossa auditoria conduziu esse assunto**

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

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

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

## **Certificados de recebíveis imobiliários**

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

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

## **Como nossa auditoria conduziu esse assunto**

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

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

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

## **Outros assuntos**

### **Demonstração do valor adicionado**

Revisamos também as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, cuja apresentação é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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

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

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

## **Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

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

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

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

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

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

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação**

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

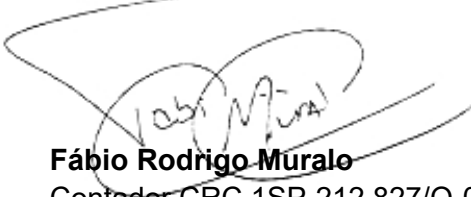
## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação**

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

São Paulo, 28 de março de 2024.

**Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.**

CRC 2SP-031.269/O-1



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



**Leonardo Beiani Antoniazzi**  
Contador CRC 1SP-255.559/O-5

## Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

### Balanços patrimoniais Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

| Ativo                          |       |                  |                  | Passivo e patrimônio líquido                    |       |                  |                  |
|--------------------------------|-------|------------------|------------------|-------------------------------------------------|-------|------------------|------------------|
|                                | Notas | 31/12/2023       | 31/12/2022       |                                                 | Notas | 31/12/2023       | 31/12/2022       |
| <b>Circulante</b>              |       |                  |                  | <b>Circulante</b>                               |       |                  |                  |
| Caixas e equivalentes de caixa | 5     | 233.938          | 355.654          | Obrigações fiscais e tributárias                | 9     | 5.464            | 96.223           |
| Tributos a compensar           | 6     | 179.049          | 104.411          | Obrigações sociais e trabalhistas               | 10    | 65.642           | 267.144          |
| Adiantamentos                  | 7     | 79.131           | 2.252            | Contas a pagar                                  | 11    | 148.682          | 134.278          |
|                                |       | <b>492.118</b>   | <b>462.317</b>   | Partes relacionadas                             | 12    | 1.049.345        | 112.805          |
|                                |       |                  |                  |                                                 |       | <b>1.269.133</b> | <b>610.450</b>   |
| <b>Não circulante</b>          |       |                  |                  | <b>Não circulante</b>                           |       |                  |                  |
| Partes relacionadas            | 12    | 1.369.605        | 540.292          | Partes relacionadas                             | 12    | 365.485          | 365.637          |
|                                |       | <b>1.369.605</b> | <b>540.292</b>   |                                                 |       | <b>365.485</b>   | <b>365.637</b>   |
|                                |       |                  |                  |                                                 |       |                  |                  |
| Imobilizado                    | 8     | 123.670          | 119.880          | <b>Patrimônio líquido</b>                       |       |                  |                  |
| Intangível                     |       | 3.308            | 4.528            | Capital social subscrito                        | 17    | 10.000           | 10.000           |
|                                |       | <b>126.978</b>   | <b>124.408</b>   | Reservas de lucros                              | 17    | 344.083          | 140.930          |
|                                |       |                  |                  |                                                 |       | <b>354.083</b>   | <b>150.930</b>   |
| <b>Total do ativo</b>          |       | <b>1.988.701</b> | <b>1.127.017</b> | <b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b> |       | <b>1.988.701</b> | <b>1.127.017</b> |

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

## Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

### Demonstrações do resultado Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

|                                                                                        | Notas | 31/12/2023         | 31/12/2022         |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| <b>Receita operacional</b>                                                             |       | <b>2.198.659</b>   | <b>2.606.646</b>   |
| Receita operacional líquida                                                            | 18    | 2.198.659          | 2.606.646          |
| <b>Despesas operacionais</b>                                                           |       | <b>(1.833.934)</b> | <b>(2.477.952)</b> |
| Administrativas e gerais                                                               | 19    | (1.815.032)        | (2.468.416)        |
| Despesas tributárias                                                                   |       | (18.902)           | (9.536)            |
| <b>Resultado financeiro</b>                                                            |       | <b>(93.281)</b>    | <b>63.624</b>      |
| Receitas financeiras                                                                   |       | 24.294             | 101.863            |
| Despesas financeiras                                                                   |       | (117.575)          | (38.239)           |
| <b>Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social</b>                    |       | <b>271.444</b>     | <b>192.318</b>     |
| Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro                                   | 20    | (68.291)           | (53.388)           |
| <b>Lucro líquido do exercício</b>                                                      |       | <b>203.153</b>     | <b>138.930</b>     |
| Quantidades total de cotas                                                             | 17    | 10.000             | 10.000             |
| <b>Lucro líquido por cota do capital social no final dos exercícios - Em Reais R\$</b> |       | <b>20,3153</b>     | <b>13,8930</b>     |

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

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

### **Demonstrações do resultado abrangente Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022**

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

|                                          | <u>31/12/2023</u> | <u>31/12/2022</u> |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Lucro líquido do exercício</b>        | 203.153           | 138.930           |
| Outros resultados abrangentes            | -                 | -                 |
| <b>Resultado abrangente do exercício</b> | <u>203.153</u>    | <u>138.930</u>    |

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

## Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

|                                         | Notas | Capital social | Reserva de capital |                   | Lucros acumulados | Total          |
|-----------------------------------------|-------|----------------|--------------------|-------------------|-------------------|----------------|
|                                         |       |                | Reserva legal      | Reserva de lucros |                   |                |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b> |       | <b>10.000</b>  | <b>2.000</b>       | <b>488.000</b>    | <b>-</b>          | <b>500.000</b> |
| Lucro líquido do exercício              |       | -              | -                  | -                 | 138.930           | 138.930        |
| Constituição de reservas                | 17.2  | -              | -                  | 138.930           | (138.930)         | -              |
| Distribuição antecipada de dividendos   | 17.3  | -              | -                  | (488.000)         | -                 | (488.000)      |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b> |       | <b>10.000</b>  | <b>2.000</b>       | <b>138.930</b>    | <b>-</b>          | <b>150.930</b> |
| Lucro líquido do exercício              |       | -              | -                  | -                 | 203.153           | 203.153        |
| Constituição de reservas                | 17.2  | -              | -                  | 203.153           | (203.153)         | -              |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b> |       | <b>10.000</b>  | <b>2.000</b>       | <b>342.083</b>    | <b>-</b>          | <b>354.083</b> |

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

## Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

### Demonstrações dos fluxos de caixa Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

|                                                                               | 31/12/2023       | 31/12/2022       |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>                             |                  |                  |
| Lucro líquido do exercício                                                    | 203.153          | 138.930          |
| Depreciações/amortizações                                                     | 36.250           | 29.958           |
| <b>Variação nos ativos e passivos</b>                                         |                  |                  |
| Tributos a compensar                                                          | (89.541)         | (154.442)        |
| Adiantamentos                                                                 | (76.879)         | 36.169           |
| Contas a pagar                                                                | 14.404           | 89.042           |
| Obrigações fiscais e tributárias                                              | (75.856)         | 72.006           |
| Obrigações sociais e trabalhistas                                             | (201.502)        | 194.068          |
| Partes relacionadas                                                           | 107.075          | 8.356            |
| <b>Caixa líquido proveniente das / (aplicado nas) atividades operacionais</b> | <b>(82.896)</b>  | <b>414.087</b>   |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>                         |                  |                  |
| Dividendos distribuídos                                                       | -                | (488.000)        |
| <b>Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento</b>                 | <b>-</b>         | <b>(488.000)</b> |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>                          |                  |                  |
| Aquisições de imobilizado/intangível                                          | (38.820)         | (46.293)         |
| <b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento</b>                  | <b>(38.820)</b>  | <b>(46.293)</b>  |
| <b>Redução de caixa e equivalentes de caixa</b>                               | <b>(121.716)</b> | <b>(120.206)</b> |
| No início do exercício                                                        | 355.654          | 475.860          |
| No final do exercício                                                         | 233.938          | 355.654          |
| <b>Redução de caixa e equivalentes de caixa</b>                               | <b>(121.716)</b> | <b>(120.206)</b> |

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

## Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

### Demonstrações do valor adicionado Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

|                                                                                                       | 31/12/2023       | 31/12/2022       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Receitas</b>                                                                                       | <b>2.433.491</b> | <b>2.885.053</b> |
| Receitas de prestação de serviços                                                                     | 2.433.491        | 2.885.053        |
| <b>Insumos adquiridos de terceiros</b>                                                                | <b>(692.081)</b> | <b>(871.310)</b> |
| Serviços de terceiros e outros                                                                        | (692.081)        | (871.310)        |
| <b>Valor adicionado líquido gerado pela Securitizadora</b>                                            | <b>1.741.410</b> | <b>2.013.743</b> |
| <b>Valor adicionado recebido em transferência</b>                                                     | <b>(129.531)</b> | <b>33.666</b>    |
| Resultado financeiro                                                                                  | (93.281)         | 63.624           |
| Depreciações e amortizações                                                                           | (36.250)         | (29.958)         |
| <b>Valor adicionado total a distribuir</b>                                                            | <b>1.611.879</b> | <b>2.047.409</b> |
| <b>Tributos</b>                                                                                       | <b>322.024</b>   | <b>341.331</b>   |
| Despesas tributárias                                                                                  | 18.902           | 9.536            |
| Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS) | 113.157          | 134.155          |
| Imposto de renda e contribuição social                                                                | 68.291           | 53.388           |
| Imposto sobre serviços                                                                                | 121.674          | 144.252          |
| <b>Despesas com pessoal</b>                                                                           | <b>1.086.702</b> | <b>1.567.148</b> |
| Salários, encargos e benefícios                                                                       | 1.086.702        | 1.567.148        |
| <b>Remuneração de capitais próprios</b>                                                               | <b>203.153</b>   | <b>138.930</b>   |
| Lucro líquido do exercício                                                                            | 203.153          | 138.930          |
| <b>Distribuição do valor adicionado</b>                                                               | <b>1.611.879</b> | <b>2.047.409</b> |

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

### **1. Contexto operacional**

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

### **2. Base para elaboração e apresentação das demonstrações financeiras**

#### **2.1. Autorização**

A autorização para emissão das demonstrações financeiras foi concedida pela Diretoria da Companhia em 28 de março de 2024.

#### **2.2. Declaração de conformidade**

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

Conforme previsto na Lei nº 9.514/97 e suas alterações, as Companhias Securitizadoras de crédito imobiliário estão obrigadas a manter a contabilidade individualizada por projeto. Dessa forma, as demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023, incluem os saldos relativos à Companhia, bem como, os saldos relativos ao projeto.

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

**Moeda funcional e moeda de apresentação** - Estas demonstrações financeiras são apresentadas em Real (R\$), que é a moeda funcional da Securitizadora.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

**2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras--Continuação****2.2. Declaração de conformidade--Continuação**

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

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

As demonstrações financeiras foram elaboradas no pressuposto da continuidade dos negócios da Securitizadora.

**3. Resumo das políticas contábeis materiais**

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

**3.1. Apuração do resultado**

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

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

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

**3. Resumo das políticas contábeis materiais--Continuação****3.2. Caixa e equivalentes de caixa**

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

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

**3.3. Ativo circulante**

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

**3.4. Imobilizado**

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

**3.5. Passivos**

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

**3.6. Instrumentos financeiros**

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

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

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

#### **3.6. Instrumentos financeiros--Continuação**

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

#### **3.7. Imposto de renda e contribuição social**

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

#### **3.8. Demais ativos e passivos circulantes e não circulantes**

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

#### **3.9. Avaliação do valor recuperável dos ativos não financeiros**

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

#### **3.10. Demonstração dos fluxos de caixa**

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

#### **3.11. Demonstração do valor adicionado**

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

**3. Resumo das políticas contábeis materiais--Continuação****3.12. Resultado por ação**

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

**3.13. Uso de estimativas e julgamentos**

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

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

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

**4. Normas emitidas, mas ainda não vigentes**

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

| Pronunciamento                                                                                | Descrição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Aplicável a períodos anuais com início em ou após   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| IFRS 16: Passivo de Locação em um Sale and Leaseback (Transação de venda e retroarrendamento) | Em setembro de 2022, o IASB emitiu alterações ao IFRS 16 (equivalente ao CPC 06 – Arrendamentos) para especificar os requisitos que um vendedor-arrendatário utiliza na mensuração da responsabilidade de locação decorrente de uma transação de venda e arrendamento de volta, a fim de garantir que o vendedor-arrendatário não reconheça qualquer quantia do ganho ou perda que se relaciona com o direito de uso que ele mantém.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 01/01/2024                                          |
| IAS 1: Classificação de Passivos como Circulante ou Não-Circulante                            | Em janeiro de 2020 e outubro de 2022, o IASB emitiu alterações aos parágrafos 69 a 76 do IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis) para especificar os requisitos de classificação de passivos como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem: <ul style="list-style-type: none"><li>• O que se entende por direito de adiar a liquidação.</li><li>• Que o direito de adiar deve existir no final do período das informações financeiras.</li><li>• Que a classificação não é afetada pela probabilidade de a entidade exercer seu direito de adiar.</li><li>• Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for ele próprio um instrumento de patrimônio, os termos de um passivo não afetarão sua classificação.</li></ul> | 01/01/2024                                          |
|                                                                                               | Além disso, foi introduzida uma exigência de divulgação quando um passivo decorrente de um contrato de empréstimo é classificado como não circulante e o direito da entidade de adiar a liquidação depende do cumprimento de <i>covenants</i> futuros dentro de doze meses.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 01/01/2024 (devem ser aplicadas retrospectivamente) |
| IAS 7 e IFRS 7 - Acordos de financiamento de fornecedores                                     | Em maio de 2023, o IASB emitiu alterações ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) – Demonstrações do fluxo de caixa) e ao IFRS 7 (equivalente ao CPC 40 (R1) - Instrumentos financeiros: evidenciação) para esclarecer as características de acordos de financiamento de fornecedores e exigir divulgações adicionais desses acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações têm como objetivo auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreender os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.                                                                                                                                                                                     | 01/01/2024                                          |

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

**5. Caixa e equivalentes de caixa**

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

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, os saldos estavam assim compostos:

|                                                       | 31/12/2023     | 31/12/2022     |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Caixa e equivalentes de caixa                         | 6.992          | 292.524        |
| Aplicações financeiras (Nota Explicativa nº 15) - (a) | 226.946        | 63.130         |
|                                                       | <b>233.938</b> | <b>355.654</b> |

- (a) Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, as aplicações financeiras referem-se a títulos de renda fixa sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

**6. Tributos a compensar**

|                                                                                                                           | 31/12/2023     | 31/12/2022     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| IRRF - Imposto de Renda Retido na Fonte sobre aplicações financeiras                                                      | 7.321          | 3.640          |
| Imposto de renda pessoa jurídica - IRPJ e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL recolhido por estimativa - (a) | 158.214        | 59.709         |
| PIS/COFINS - Programa de Integração Social/Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social Sobre Faturamento       | -              | 390            |
| Demais impostos a compensar                                                                                               | 13.514         | 40.672         |
|                                                                                                                           | <b>179.049</b> | <b>104.411</b> |

- (a) Saldos relativos às estimativas recolhidas durante o exercício de 2023, que serão convertidos em base negativa do exercício seguinte, haja vista a expectativa de receitas tributáveis.

**7. Adiantamentos**

|                                       | 31/12/2023    | 31/12/2022   |
|---------------------------------------|---------------|--------------|
| Adiantamento a fornecedores           | 5.450         | 1.147        |
| Adiantamento de férias                | 1.214         | -            |
| Adiantamentos patrimônio separado (a) | 72.467        | 1.105        |
|                                       | <b>79.131</b> | <b>2.252</b> |

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

**8. Imobilizado**

| <b>Descrição</b>            | <b>Taxas anuais médias de depreciação e amortização (%)</b> | <b>Custo</b>   | <b>Depreciação acumulada</b> | <b>31/12/2023 líquido</b> | <b>31/12/2022 líquido</b> |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Computadores e periféricos  | 20%                                                         | 197.499        | (80.136)                     | 117.363                   | 112.817                   |
| Equipamentos de comunicação | 10%                                                         | 4.845          | (969)                        | 3.876                     | 4.360                     |
| Móveis e utensílios         | 10%                                                         | 2.726          | (295)                        | 2.431                     | 2.703                     |
|                             |                                                             | <b>205.070</b> | <b>(81.400)</b>              | <b>123.670</b>            | <b>119.880</b>            |

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

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

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

|                            |                |              |                |
|----------------------------|----------------|--------------|----------------|
| <b>Imobilizado líquido</b> | <b>119.881</b> | <b>3.789</b> | <b>123.670</b> |
|----------------------------|----------------|--------------|----------------|

A movimentação referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 do ativo imobilizado está detalhada a seguir:

| <b>Custo</b>                | <b>31/12/2021</b> | <b>Adições</b> | <b>31/12/2022</b> |
|-----------------------------|-------------------|----------------|-------------------|
| Computadores e periféricos  | 119.957           | 38.723         | 158.680           |
| Equipamentos de comunicação | -                 | 4.845          | 4.845             |
| Móveis e utensílios         | -                 | 2.725          | 2.725             |
|                             | <b>119.957</b>    | <b>46.293</b>  | <b>166.250</b>    |

| <b>Depreciação acumulada</b> | <b>31/12/2021</b> | <b>Adições</b>  | <b>31/12/2022</b> |
|------------------------------|-------------------|-----------------|-------------------|
| Computadores e periféricos   | (17.632)          | (28.231)        | (45.863)          |
| Equipamentos de comunicação  | -                 | (485)           | (485)             |
| Móveis e utensílios          | -                 | (22)            | (22)              |
|                              | <b>(17.632)</b>   | <b>(28.738)</b> | <b>(46.370)</b>   |

|                            |                |               |                |
|----------------------------|----------------|---------------|----------------|
| <b>Imobilizado líquido</b> | <b>102.325</b> | <b>17.555</b> | <b>119.880</b> |
|----------------------------|----------------|---------------|----------------|

Não ocorreram baixas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

**9. Obrigações fiscais e tributárias**

|                                                                                                              | <b>31/12/2023</b> | <b>31/12/2022</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| ISS – Imposto Sobre Serviços a recolher                                                                      | 1.785             | 66.827            |
| PIS/COFINS - Programa de Integração Social/Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social a recolher | 1.661             | 25.796            |
| Outros Impostos a recolher                                                                                   | 2.018             | 3.600             |
|                                                                                                              | <b>5.464</b>      | <b>96.223</b>     |

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

**10. Obrigações sociais e trabalhistas**

|                                                         | 31/12/2023    | 31/12/2022     |
|---------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Instituto Nacional do Seguro Social - INSS a recolher   | 21.028        | 123.964        |
| Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS a recolher | 3.436         | 19.256         |
| IRRF - Imposto de Renda Retido na Fonte – salários      | 4.916         | 34.343         |
|                                                         | <b>29.380</b> | <b>177.563</b> |
| Provisões previdenciárias e trabalhistas                | 36.262        | 89.581         |
| <b>Total de obrigações sociais e trabalhistas</b>       | <b>65.642</b> | <b>267.144</b> |

**11. Contas a pagar**

|                                          | 31/12/2023     | 31/12/2022     |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| Serviços de assessoria jurídica          | 78.192         | 63.192         |
| Serviços de tecnologia e telecomunicação | 49.056         | 45.127         |
| Serviços administrativos                 | 20.000         | 20.680         |
| Demais serviços                          | 1.434          | 5.279          |
|                                          | <b>148.682</b> | <b>134.278</b> |

**12. Partes relacionadas**

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

| <b>Ativo</b>                                 | 31/12/2023       | 31/12/2022     |
|----------------------------------------------|------------------|----------------|
| Basepar Inv. e Part. Ltda. (a)               | 250.035          | 259.420        |
| CTB Invest. Participações Ltda.              | 218              | -              |
| Bloko Participações S.A. (b)                 | 14.084           | 14.028         |
| CRL SPEs                                     | 161.955          | -              |
| Confianza Securitizadora S/A                 | -                | 750            |
| Base Consult. Invest. Particip. Ltda. (c)    | 149.918          | 400            |
| Ingenium Engenharia Ltda. (d)                | 65.940           | 65.789         |
| Base Consultoria Ltda. (c)                   | 727.455          | 199.905        |
|                                              | <b>1.369.605</b> | <b>540.292</b> |
| Ativo circulante                             | -                | -              |
| Ativo não circulante                         | 1.369.605        | 540.292        |
| <b>Passivo</b>                               | 31/12/2023       | 31/12/2022     |
| César Reginato Ligeiro                       | 55.485           | 55.637         |
| RTSC Administração e Participação Ltda.      | 310.000          | 310.000        |
| Terra Vista Boutique Empreend. Imob. SPE (e) | 924.586          | -              |
| CRL SPEs. (f)                                | 124.759          | 112.805        |
|                                              | <b>1.414.830</b> | <b>478.442</b> |
| Passivo circulante                           | 1.049.345        | 112.805        |
| Passivo não circulante                       | 365.485          | 365.637        |

(a) O saldo a receber da empresa Basepar Inv. e Part. Ltda., será liquidado até o encerramento do exercício de 2024;

(b) Pagamentos de despesas por conta da Bloko Participações S.A.;

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

### **12. Partes relacionadas--Continuação**

- (c) Transferência de recursos financeiros para a Base Consultoria Investimento e Participações Ltda. e da Base Consultoria Ltda., com o objetivo de cobrir despesas operacionais;
- (d) Transferência de recursos financeiros da Securitizadora para a empresa Ingenium Engenharia Ltda. com o intuito de cobrir despesas operacionais;
- (e) Valor recebido à título de adiantamento, em virtude dos serviços prestados pela Companhia para estruturação do CRI Terravista.
- (f) Saldo de partes relacionadas a pagar substancialmente para as empresas CRL II Empreend. Particip. Ltda., CRL SPE X Empreend. Particip. Ltda., CRL SPE IX Empreend. Particip. Ltda. e CRL VI Empreend. Particip. Ltda. Este saldo será liquidado durante o exercício de 2024.

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

Com a publicação da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021 (que revoga as Instruções CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, nº 443 de 8 de dezembro de 2006, nº 600 de 1º de agosto de 2018 e nº 603 de 31 de outubro de 2018), foram instituídas novas disposições envolvendo as companhias securitizadoras registradas na Comissão de Valor Mobiliários (CVM), bem como, sobre as emissões públicas de títulos de securitização. Nesse contexto, destacamos o art. 50 - § 1º dessa Resolução que, descreve que cada patrimônio separado é considerado uma entidade que reporta informações para fins de elaboração de demonstrações financeiras individuais, desde que a companhia securitizadora não tenha que consolidá-lo em suas demonstrações, conforme normas contábeis aplicáveis a sociedades anônimas. Em atendimento a essa disposição, a partir do exercício encerrado em 30 de setembro de 2019, a Companhia deixou de fazer constar nas suas notas explicativas, as demonstrações financeiras vinculadas aos patrimônios separados por ela instituídos, passando a disponibilizá-las em sua página na rede mundial de computadores, em até 03 (três) meses após o encerramento do exercício social, o qual foi estabelecido como sendo 31 de março de cada ano, para todos os patrimônios separados ativos. Os recebíveis vinculados ao regime fiduciário constituem o lastro de CRI emitidos nesse regime. Pela fidúcia, tais créditos ficam excluídos do patrimônio comum da Companhia, passando a constituir direitos patrimoniais separados, com o propósito específico e exclusivo de responder pela realização dos direitos dos investidores.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

**14. Gerenciamento de riscos**

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

**a) Risco de crédito**

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

**b) Risco de liquidez**

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

**c) Risco de mercado**

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

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

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

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

A Companhia informa que não está exposta a riscos de mercado considerados relevantes por sua Administração, considerando as características dos instrumentos financeiros, bem como o fato de que as CCI constituem lastro dos CRI por pertencerem a um único projeto, sendo indexadas a um indexador comum.

## Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

### 15. Instrumentos financeiros

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

|                                                | 31/12/2023                                                                | 31/12/2022                                                                |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ativos financeiros</b>                      | <b>Ativos a valor justo com (ganhos/perdas) reconhecidos no resultado</b> | <b>Ativos a valor justo com (ganhos/perdas) reconhecidos no resultado</b> |
| Aplicações financeiras (Nota Explicativa nº 5) | 226.946                                                                   | 63.130                                                                    |
|                                                | <b>226.946</b>                                                            | <b>63.130</b>                                                             |

Os valores pelos quais estes instrumentos financeiros estão registrados aproximam-se dos seus respectivos valores de mercado, não produzindo, portanto, diferenças significativas na apresentação contábil.

### 16. Demonstração do Valor Adicionado (DVA)

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

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

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

### 17. Patrimônio líquido

#### 17.1. Capital Social

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, o capital social subscrito e integralizado é de R\$ 10.000, dividido em 10.000 (dez mil) ações ordinárias, sem valor nominal.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

**17. Patrimônio líquido--Continuação****17.2. Reserva legal e reserva de lucro**

A reserva legal é constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social. No encerramento dos exercícios de 2023 e de 2022, a Companhia detinha o montante de R\$ 2.000 de reserva legal, que representa 20% do capital social e que somada à reserva de lucro no montante de R\$ 342.083 (R\$ 138.930 em 2022) totalizam R\$ 344.083 (R\$ 140.930 em 2022) de reserva de lucro.

**17.3. Distribuição de dividendos**

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, não houve distribuição de dividendos. Já no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, houve distribuição de dividendos no montante de R\$ 488.000, referentes aos lucros apurados no encerramento do exercício de 2021.

**18. Receitas operacionais**

|                                                                     | 31/12/2023       | 31/12/2022       |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Serviços prestados - (a)                                            | 2.433.491        | 2.885.053        |
| (-) PIS - Programa de Integração Social                             | (15.818)         | (18.753)         |
| (-) COFINS - Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social | (97.340)         | (115.402)        |
| (-) ISS - Imposto Sobre Serviços                                    | (121.674)        | (144.252)        |
|                                                                     | <b>2.198.659</b> | <b>2.606.646</b> |

- (a) Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia gerou receitas de prestação de serviços no montante de R\$ 2.433.491 (R\$ 2.885.053 em 2022), decorrentes da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).

**19. Despesas administrativas e gerais**

|                                                | 31/12/2023         | 31/12/2022         |
|------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Despesa com pessoal – (a)                      | (1.086.702)        | (1.567.147)        |
| Utilidades e serviços – (b)                    | (193.940)          | (158.247)          |
| Auditoria e serviços contábeis                 | (90.677)           | (50.034)           |
| Assessoria jurídica                            | (40.770)           | (174.154)          |
| Serviços administrativos                       | (88.642)           | (22.637)           |
| Informações e tecnologia – (c)                 | (180.548)          | (293.921)          |
| Taxas Comissão de Valores Mobiliários (CVM)    | (19.898)           | (15.716)           |
| Aluguel/condomínio                             | (4.690)            | (2.039)            |
| Anúncios e publicações                         | (1.698)            | (23.439)           |
| Cursos/palestras/seminários                    | (9.708)            | (2.471)            |
| Depreciação/amortização                        | (36.250)           | (29.959)           |
| Outras despesas administrativas e gerais – (d) | (61.509)           | (128.652)          |
|                                                | <b>(1.815.032)</b> | <b>(2.468.416)</b> |

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

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

|                                                                                                                    | 31/12/2023      | 31/12/2022      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Lucro antes do IRPJ – Imposto de Renda Pessoa Jurídica e da CSLL – Contribuição Social sobre o Lucro Líquido       | 271.444         | 192.318         |
| Base de cálculo                                                                                                    | <b>271.444</b>  | <b>192.318</b>  |
| IRPJ – Imposto de Renda Pessoa Jurídica – (15%)                                                                    | (40.717)        | (28.848)        |
| IRPJ – Imposto de Renda Pessoa Jurídica – (10% adicional)                                                          | (3.144)         | (7.232)         |
| CSLL – Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – (9%)                                                            | (24.430)        | (17.308)        |
| <b>Provisão para IRPJ – Imposto de renda pessoa jurídica e da CSLL – Contribuição social sobre o lucro líquido</b> | <b>(68.291)</b> | <b>(53.388)</b> |

**21. Informações adicionais**

- (a) Durante o exercício encerrado em dezembro de 2023 e de 2022, a Companhia adotou como política de não operar com instrumentos financeiros derivativos, bem como, não possui ativos e passivos atrelados a moedas estrangeiras, portanto, não teve exposição cambial;
- (b) Não foram reconhecidos ativos e passivos contingentes e não existem processos classificados com estimativas de perdas prováveis e/ou possíveis contra a Companhia. Com relação às obrigações legais, fiscais e previdenciárias, a Companhia não está contestando judicialmente a legalidade e constitucionalidade de tributos e contribuições;
- (c) A receita bruta de serviços é composta, basicamente, pela prestação de serviços de estruturação e administração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI); e
- (d) As despesas administrativas são compostas, basicamente, por despesas com serviços técnicos especializados e despesas diversas.

**22. Provisão para contingências**

A Companhia não possui conhecimento, nem registrou nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, qualquer provisão para demandas judiciais, tendo em vista que, com base em seus assessores jurídicos, não possui contingências judiciais com avaliação de risco de perda provável ou possível.

**23. Seguros (não auditado)**

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

**24. Relação com auditores**

A Empresa de auditoria independente “Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.” por nós contratada, não realizou nenhum outro serviço durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, além da auditoria externa.

**25. Eventos subsequentes**

Não ocorreram eventos subsequentes relevantes após o encerramento das demonstrações financeiras, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

\*\*\*