

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

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

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

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	7
--------------------------------	---

DMPL - 26/08/2019 à 31/12/2019	8
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	10
---	----

Notas Explicativas	11
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	18
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	21
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	22
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2020
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	10.000
Preferenciais	0
Total	10.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

#Error

#Error

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019
1	Ativo Total	791.018	1.000
1.01	Ativo Circulante	758.991	1.000
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	659.514	1.000
1.01.01.01	Bancos	659.514	1.000
1.01.02	Aplicações Financeiras	99.348	0
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	99.348	0
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	99.348	0
1.01.06	Tributos a Recuperar	129	0
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	129	0
1.02	Ativo Não Circulante	32.027	0
1.02.03	Imobilizado	32.027	0
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	32.027	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2020	Penúltimo Exercício 31/12/2019
2	Passivo Total	791.018	1.000
2.01	Passivo Circulante	1.085.625	37.278
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	15.283	0
2.01.01.01	Obrigações Sociais	15.283	0
2.01.01.01.01	Obrigações sociais a recolher	15.283	0
2.01.03	Obrigações Fiscais	418	338
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	418	338
2.01.03.01.02	Outros impostos a recolher	418	338
2.01.05	Outras Obrigações	1.056.077	36.940
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	1.056.077	36.940
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	1.056.077	36.940
2.01.06	Provisões	13.847	0
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	13.847	0
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	13.847	0
2.03	Patrimônio Líquido	-294.607	-36.278
2.03.01	Capital Social Realizado	10.000	1.000
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-304.607	-37.278

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 26/08/2019 à 31/12/2019
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-267.073	-37.278
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-267.073	-37.278
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-267.073	-37.278
3.06	Resultado Financeiro	-256	0
3.06.01	Receitas Financeiras	4.729	0
3.06.02	Despesas Financeiras	-4.985	0
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-267.329	-37.278
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-267.329	-37.278
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-267.329	-37.278
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-26,7329	-37,278

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 26/08/2019 à 31/12/2019
4.01	Lucro Líquido do Período	-267.329	-37.278
4.03	Resultado Abrangente do Período	-267.329	-37.278

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 26/08/2019 à 31/12/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	783.585	0
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-264.633	-37.278
6.01.01.01	Prejuízo do período	-267.329	-37.278
6.01.01.02	Depreciações	2.696	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	1.048.218	37.278
6.01.02.02	(Aumento)Diminuição em impostos a recuperar	-129	0
6.01.02.03	Aumento(Diminuição) em obrigações sociais e trabalhistas	29.130	0
6.01.02.04	Aumento(Diminuição) em impostos a recolher	80	338
6.01.02.06	Aumento(Diminuição) em partes relacionadas	1.019.137	36.940
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-34.723	0
6.02.01	Aquisição de imobilizado	-34.723	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	9.000	1.000
6.03.01	Integralização de capital	9.000	1.000
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	757.862	1.000
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.000	0
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	758.862	1.000

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(Reais Unidade)**

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	Saldos Iniciais	1.000	0	0	-37.278	0	-36.278
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.000	0	0	-37.278	0	-36.278
5.04	Transações 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	-267.329	0	-267.329
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-267.329	0	-267.329
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	10.000	0	0	-304.607	0	-294.607

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 26/08/2019 à 31/12/2019**(Reais Unidade)**

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	Saldos Iniciais	0	0	0	0	0	0
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	0	0	0	0	0	0
5.04	Transações de Capital com os Sócios	1.000	0	0	-37.278	0	-36.278
5.04.01	Aumentos de Capital	1.000	0	0	-37.278	0	-36.278
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.000	0	0	-37.278	0	-36.278

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 26/08/2019 à 31/12/2019
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-252.570	-37.278
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-252.570	-37.278
7.03	Valor Adicionado Bruto	-252.570	-37.278
7.04	Retenções	-2.696	0
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.696	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-255.266	-37.278
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-256	0
7.06.03	Outros	-256	0
7.06.03.01	Resultado Financeiro	-256	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-255.522	-37.278
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-255.522	-37.278
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	11.807	0
7.08.02.01	Federais	11.807	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-267.329	-37.278
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-267.329	-37.278

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ: 35.082.277/0001-95

São Paulo, 19 de março de 2021

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 2020.

A Companhia obteve registro na CVM - Comissão de Valores Mobiliários mas ainda não realizou nenhum evento.

Em atendimento a instrução nº 381 de 14 de janeiro de 2003, informamos que a empresa Baker Tilly 4Partners auditores independentes S/S foi contratada pela Companhia, para a prestação de serviços de auditoria externa relacionados aos exames das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020.

Atenciosamente,

BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

César Reginato Ligeiro

Diretor

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores expressos em reais ou quando de outra forma indicado)

1. Contexto operacional

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores expressos em reais ou quando de outra forma indicado)

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

2.1. Autorização

As presentes demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração da Companhia em 19 de março de 2021.

2.2. Declaração de conformidade

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

Conforme previsto na Lei nº 9.514/97, as companhias securitizadoras de crédito imobiliário estão obrigadas a manter a contabilidade individualizada por projeto. A securitizadora, entretanto, ainda não realizou emissões.

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 informações são apresentadas em Real (R\$), que é a moeda funcional da Securitizadora.

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

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

As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020 e 2019 foram elaboradas no pressuposto da continuidade dos negócios da Securitizadora.

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores expressos em reais ou quando de outra forma indicado)

3. Resumo das principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a elaboração dessas demonstrações financeiras são as seguintes:

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**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores expressos em reais ou quando de outra forma indicado)

3. Resumo das principais práticas 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 a 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 Securitizadora 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.

4. 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 Securitizadora representadas por 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 2020 o saldo estava assim composto:

	31/12/2020	31/12/2019
Caixa e equivalentes	659.514	1.000
Aplicações financeiras	99.348	-
	758.862	1.000

5. Tributos a compensar

	31/12/2020	31/12/2019
IRRF s/ aplicações financeiras	129	-
	129	-

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores expressos em reais ou quando de outra forma indicado)

6. Imobilizado

	31/12/2020	31/12/2019
Computadores e periféricos	34.723	-
Depreciações acumuladas	(2.696)	-
	32.027	-

7. Obrigações fiscais e tributárias

	31/12/2020	31/12/2019
Impostos retidos a recolher	418	338
	418	338

8. Partes relacionadas

	31/12/2020	31/12/2019
Passivo		
Cesar Reginato Ligeiro - (a)	56.077	36.940
RTSC Administ. Particip. Ltda - (b)	1.000.000	-
	1.056.077	36.940

(a) O saldo é relativo às despesas operacionais da Securitizadora que foram pagas por seus acionistas. Esses valores serão devolvidos à medida em que a Securitizadora for gerando caixa.

(b) Referem-se a aportes para suportar o início das operações da securitizadora que poderão ser convertidos em aumento de capital e participação societária.

9. Obrigações sociais e trabalhistas

	31/12/2020	31/12/2019
INSS a recolher	9.946	-
FGTS a recolher	2.385	-
IRRF s/ salários	2.952	-
Provisão de férias	13.847	-
	29.130	-

10. Gerenciamento de riscos

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

a) Risco de crédito

Decorre da possibilidade de a Securitizadora 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.

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores expressos em reais ou quando de outra forma indicado)

10. Gerenciamento de riscos--Continuação

b) Risco de taxas de juros e inflação

Decorre da possibilidade de a Securitizadora 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 CRI emitidos pela Securitizadora, são remunerados a taxas prefixadas acrescidas do mesmo índice de atualização monetária a que estão sujeitos as CCI que lastreiam a emissão.

c) 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 Securitizadora 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.

d) 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 Securitizadora 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.

11. Demonstração do Valor Adicionado (DVA)

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

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores expressos em reais ou quando de outra forma indicado)

12. 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 31 de dezembro de 2020 estava 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.

13. Despesas administrativas e gerais

	31/12/2020	31/12/2019
Despesas com constituição da empresa	-	(37.278)
Despesas c/ pessoal	(149.880)	-
Despesas c/ consultoria	(72.854)	-
Gerais e administrativas	(32.532)	-
	(255.266)	(37.278)

14. 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 da Companhia e o relatório dos auditores independentes.

15. Relação com auditores

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

16. Eventos subsequentes

Correspondem aos eventos ocorridos entre a data-base das demonstrações financeiras e a data de autorização para a sua emissão. São compostos por:

- Eventos que originam ajustes: são aqueles que evidenciam condições que já existiam na data-base das demonstrações financeiras; e
- Eventos que não originam ajustes: são aqueles que evidenciam condições que não existiam na data base das demonstrações financeiras.

Não houve qualquer evento subsequente para as demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2020.

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

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), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020, e suas respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e do valor adicionado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

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

Principais Assuntos de Auditoria ("PAA")

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

Transações com partes relacionadas

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

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

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

- Testes substantivos com o propósito de validar os valores envolvidos mediante transação financeira (extrato bancário);
- Análise do contrato social e certificação do devido registro na junta comercial;
- Verificação quanto a exatidão dos registros contábeis e das informações fornecidas pela Administração;
- Análise do comportamento dos saldos envolvidos em período subsequente.

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.

Ênfase

Atividade pré-operacional

Em 31 de outubro de 2020 a Companhia se encontra em fase pré-operacional e desta forma, apresenta passivo a descoberto no montante de R\$ 294.607, decorrente de gastos iniciais relacionados principalmente a contratação de pessoal para início das operações.

As demonstrações financeiras da Companhia foram preparadas no pressuposto de continuidade normal dos negócios, considerando a geração de caixa operacional decorrente de futuros negócios e não incluem quaisquer ajustes relativos à realização e classificação dos valores de ativos e passivos, que seriam requeridos no caso de descontinuidade de suas operações.

Outros assuntos

Demonstração do valor adicionado

Revisamos também as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., cuja apresentação é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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

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

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

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

São Paulo, 19 de março 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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Os diretores declaram que:

- a) Reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes;
- b) Reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras apresentadas.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Os diretores declaram que:

- a) Reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes;
- b) Reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras apresentadas.