

# 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 - 01/01/2021 à 31/03/2021 | 7 |
|--------------------------------|---|

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020 | 8 |
|--------------------------------|---|

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

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Comentário do Desempenho | 10 |
|--------------------------|----|

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

## Pareceres e Declarações

|                                              |    |
|----------------------------------------------|----|
| Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva | 19 |
|----------------------------------------------|----|

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras | 20 |
|-------------------------------------------------------------|----|

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente | 21 |
|--------------------------------------------------------------------|----|

Dados da Empresa / Composição do Capital

| Número de Ações<br>(Unidades) | Trimestre Atual<br>31/03/2021 |
|-------------------------------|-------------------------------|
| 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)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                                           | <b>Trimestre Atual<br/>31/03/2021</b> | <b>Exercício Anterior<br/>31/12/2020</b> |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|
| 1                      | Ativo Total                                                         | 608.015                               | 791.018                                  |
| 1.01                   | Ativo Circulante                                                    | 567.059                               | 758.991                                  |
| 1.01.01                | Caixa e Equivalentes de Caixa                                       | 425.606                               | 659.514                                  |
| 1.01.01.01             | Bancos                                                              | 425.606                               | 659.514                                  |
| 1.01.02                | Aplicações Financeiras                                              | 96.324                                | 99.348                                   |
| 1.01.02.01             | Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado | 96.324                                | 99.348                                   |
| 1.01.02.01.01          | Títulos para Negociação                                             | 96.324                                | 99.348                                   |
| 1.01.03                | Contas a Receber                                                    | 45.000                                | 0                                        |
| 1.01.03.02             | Outras Contas a Receber                                             | 45.000                                | 0                                        |
| 1.01.06                | Tributos a Recuperar                                                | 129                                   | 129                                      |
| 1.01.06.01             | Tributos Correntes a Recuperar                                      | 129                                   | 129                                      |
| 1.02                   | Ativo Não Circulante                                                | 40.956                                | 32.027                                   |
| 1.02.03                | Imobilizado                                                         | 40.956                                | 32.027                                   |
| 1.02.03.01             | Imobilizado em Operação                                             | 40.956                                | 32.027                                   |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                               | <b>Trimestre Atual<br/>31/03/2021</b> | <b>Exercício Anterior<br/>31/12/2020</b> |
|------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|
| 2                      | Passivo Total                                           | 608.015                               | 791.018                                  |
| 2.01                   | Passivo Circulante                                      | 1.108.402                             | 1.085.625                                |
| 2.01.01                | Obrigações Sociais e Trabalhistas                       | 17.471                                | 15.283                                   |
| 2.01.01.01             | Obrigações Sociais                                      | 17.471                                | 15.283                                   |
| 2.01.01.01.01          | Obrigações sociais a recolher                           | 17.471                                | 15.283                                   |
| 2.01.03                | Obrigações Fiscais                                      | 350                                   | 418                                      |
| 2.01.03.01             | Obrigações Fiscais Federais                             | 350                                   | 418                                      |
| 2.01.03.01.02          | Outros impostos a recolher                              | 350                                   | 418                                      |
| 2.01.05                | Outras Obrigações                                       | 1.056.077                             | 1.056.077                                |
| 2.01.05.01             | Passivos com Partes Relacionadas                        | 1.056.077                             | 1.056.077                                |
| 2.01.05.01.04          | Débitos com Outras Partes Relacionadas                  | 1.056.077                             | 1.056.077                                |
| 2.01.06                | Provisões                                               | 34.504                                | 13.847                                   |
| 2.01.06.01             | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 34.504                                | 13.847                                   |
| 2.01.06.01.02          | Provisões Previdenciárias e Trabalhistas                | 34.504                                | 13.847                                   |
| 2.03                   | Patrimônio Líquido                                      | -500.387                              | -294.607                                 |
| 2.03.01                | Capital Social Realizado                                | 10.000                                | 10.000                                   |
| 2.03.05                | Lucros/Prejuízos Acumulados                             | -510.387                              | -304.607                                 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta                                     | Acumulado do Atual      | Acumulado do Exercício              |
|-----------------|--------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|
|                 |                                                        | 01/01/2021 à 31/03/2021 | Anterior<br>01/01/2020 à 31/03/2020 |
| 3.04            | Despesas/Receitas Operacionais                         | -202.171                | -39.651                             |
| 3.04.02         | Despesas Gerais e Administrativas                      | -202.171                | -39.651                             |
| 3.05            | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | -202.171                | -39.651                             |
| 3.06            | Resultado Financeiro                                   | -3.610                  | 0                                   |
| 3.06.01         | Receitas Financeiras                                   | 230                     | 0                                   |
| 3.06.02         | Despesas Financeiras                                   | -3.840                  | 0                                   |
| 3.07            | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro             | -205.781                | -39.651                             |
| 3.09            | Resultado Líquido das Operações Continuadas            | -205.781                | -39.651                             |
| 3.11            | Lucro/Prejuízo do Período                              | -205.781                | -39.651                             |
| 3.99            | Lucro por Ação - (Reais / Ação)                        |                         |                                     |
| 3.99.01         | Lucro Básico por Ação                                  |                         |                                     |
| 3.99.01.01      | ON                                                     | -20,5781                | -3,9651                             |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta              | Acumulado do Atual                   | Acumulado do Exercício              |
|-----------------|---------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
|                 |                                 | Exercício<br>01/01/2021 à 31/03/2021 | Anterior<br>01/01/2020 à 31/03/2020 |
| 4.01            | Lucro Líquido do Período        | -205.781                             | -39.651                             |
| 4.03            | Resultado Abrangente do Período | -205.781                             | -39.651                             |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                             | <b>Acumulado do Atual Exercício<br/>01/01/2021 à 31/03/2021</b> | <b>Acumulado do Exercício Anterior<br/>01/01/2020 à 31/03/2020</b> |
|------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 6.01                   | Caixa Líquido Atividades Operacionais                 | -226.078                                                        | -2.014                                                             |
| 6.01.01                | Caixa Gerado nas Operações                            | -203.855                                                        | -2.373                                                             |
| 6.01.01.01             | Prejuízo do Período                                   | -205.781                                                        | -2.373                                                             |
| 6.01.01.02             | Depreciações                                          | 1.926                                                           | 0                                                                  |
| 6.01.02                | Variações nos Ativos e Passivos                       | -22.223                                                         | 359                                                                |
| 6.01.02.01             | Aumento(Redução) em Contas a Pagar                    | 0                                                               | 697                                                                |
| 6.01.02.02             | Aumento(Redução) em Obrigações Fiscais                | -68                                                             | -338                                                               |
| 6.01.02.03             | Aumento(Redução) em Obrigações sociais e trabalhistas | 2.188                                                           | 0                                                                  |
| 6.01.02.04             | Aumento(Redução) em Provisões trabalhistas            | 20.657                                                          | 0                                                                  |
| 6.01.02.05             | (Aumento)Redução em Contas a Receber                  | -45.000                                                         | 0                                                                  |
| 6.02                   | Caixa Líquido Atividades de Investimento              | -10.854                                                         | 0                                                                  |
| 6.02.01                | Aquisições de imobilizado                             | -10.854                                                         | 0                                                                  |
| 6.03                   | Caixa Líquido Atividades de Financiamento             | 0                                                               | 9.000                                                              |
| 6.03.01                | Integralização de Capital                             | 0                                                               | 9.000                                                              |
| 6.05                   | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes             | -236.932                                                        | 6.986                                                              |
| 6.05.01                | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes                 | 758.862                                                         | 1.000                                                              |
| 6.05.02                | Saldo Final de Caixa e Equivalentes                   | 521.930                                                         | 7.986                                                              |

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021****(Reais Unidade)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>               | <b>Capital Social Integralizado</b> | <b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b> | <b>Reservas de Lucro</b> | <b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b> | <b>Outros Resultados Abrangentes</b> | <b>Patrimônio Líquido</b> |
|------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 5.01                   | Saldo Iniciais                          | 10.000                              | 0                                                                   | 0                        | -304.606                              | 0                                    | -294.606                  |
| 5.02                   | Ajustes de Exercícios Anteriores        | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         |
| 5.03                   | Saldo Iniciais Ajustados                | 10.000                              | 0                                                                   | 0                        | -304.606                              | 0                                    | -294.606                  |
| 5.04                   | Transações de Capital com os Sócios     | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         |
| 5.05                   | Resultado Abrangente Total              | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | -205.781                              | 0                                    | -205.781                  |
| 5.05.01                | Lucro Líquido do Período                | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | -205.781                              | 0                                    | -205.781                  |
| 5.06                   | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         |
| 5.07                   | Saldo Finais                            | 10.000                              | 0                                                                   | 0                        | -510.387                              | 0                                    | -500.387                  |

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020****(Reais Unidade)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>               | <b>Capital Social Integralizado</b> | <b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b> | <b>Reservas de Lucro</b> | <b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b> | <b>Outros Resultados Abrangentes</b> | <b>Patrimônio Líquido</b> |
|------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 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                        | -2.373                                | 0                                    | -2.373                    |
| 5.05.01                | Lucro Líquido do Período                | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | -2.373                                | 0                                    | -2.373                    |
| 5.06                   | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         |
| 5.07                   | SalDOS Finais                           | 10.000                              | 0                                                                   | 0                        | -39.651                               | 0                                    | -29.651                   |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                        | <b>Acumulado do Atual Exercício<br/>01/01/2021 à 31/03/2021</b> | <b>Acumulado do Exercício Anterior<br/>01/01/2020 à 31/03/2020</b> |
|------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 7.02                   | Insumos Adquiridos de Terceiros                  | -40.860                                                         | -2.379                                                             |
| 7.02.02                | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -40.860                                                         | -2.379                                                             |
| 7.03                   | Valor Adicionado Bruto                           | -40.860                                                         | -2.379                                                             |
| 7.04                   | Retenções                                        | -1.926                                                          | 0                                                                  |
| 7.04.01                | Depreciação, Amortização e Exaustão              | -1.926                                                          | 0                                                                  |
| 7.05                   | Valor Adicionado Líquido Produzido               | -42.786                                                         | -2.379                                                             |
| 7.06                   | Vlr Adicionado Recebido em Transferência         | 230                                                             | 6                                                                  |
| 7.06.02                | Receitas Financeiras                             | 230                                                             | 6                                                                  |
| 7.07                   | Valor Adicionado Total a Distribuir              | -42.556                                                         | -2.373                                                             |
| 7.08                   | Distribuição do Valor Adicionado                 | -42.556                                                         | -2.373                                                             |
| 7.08.01                | Pessoal                                          | 159.385                                                         | 0                                                                  |
| 7.08.01.01             | Remuneração Direta                               | 82.533                                                          | 0                                                                  |
| 7.08.01.02             | Benefícios                                       | 25.792                                                          | 0                                                                  |
| 7.08.01.03             | F.G.T.S.                                         | 6.603                                                           | 0                                                                  |
| 7.08.01.04             | Outros                                           | 44.457                                                          | 0                                                                  |
| 7.08.03                | Remuneração de Capitais de Terceiros             | 3.840                                                           | 0                                                                  |
| 7.08.03.03             | Outras                                           | 3.840                                                           | 0                                                                  |
| 7.08.04                | Remuneração de Capitais Próprios                 | -205.781                                                        | -2.373                                                             |
| 7.08.04.03             | Lucros Retidos / Prejuízo do Período             | -205.781                                                        | -2.373                                                             |

## Comentário do Desempenho

Em 31 de março de 2021 a Companhia se encontra em fase operacional, prospectando novas operações e, desta forma, apresenta passivo a descoberto no montante de R\$ 500.387, decorrente de gastos iniciais para a sua constituição e demais despesas administrativas. As demonstrações financeiras intermediárias 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.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras intermediárias  
Período de três meses findo em 31 de março de 2021  
(Valores expressos em Reais)

**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 intermediárias  
Período de três meses findo em 31 de março de 2021  
(Valores expressos em Reais)

**2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras intermediárias****2.1. Autorização**

As presentes demonstrações financeiras intermediárias foram aprovadas pela Administração da Companhia em 10 de maio de 2021.

**2.2. Declaração de conformidade**

As demonstrações financeiras intermediárias foram preparadas e estão apresentadas com base no pronunciamento técnico CPC 21 (R1) “Demonstração intermediária”, utilizando as mesmas práticas contábeis, julgamentos, estimativas e premissas contábeis adotados na elaboração e apresentação das demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020. Portanto, as demonstrações financeiras intermediárias devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020.

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 intermediárias foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado.

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

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

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

As demonstrações financeiras intermediárias de 31 de março de 2021 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 intermediárias  
Período de três meses findo em 31 de março de 2021  
(Valores expressos em Reais)

**3. Resumo das principais práticas contábeis**

As principais práticas contábeis adotadas para a elaboração dessas demonstrações financeiras intermediárias 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 intermediárias  
Período de três meses findo em 31 de março de 2021  
(Valores expressos em Reais)

**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.

**3.7. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2020**

Não há novas normas, alterações e interpretações de normas em 31 de março de 2021.

**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 março de 2021 o saldo estava assim composto:

|                        | 31/03/2021     | 31/12/2020     |
|------------------------|----------------|----------------|
| Caixa e equivalentes   | 425.606        | 659.514        |
| Aplicações financeiras | 96.324         | 99.348         |
|                        | <b>521.930</b> | <b>758.862</b> |

**5. Tributos a compensar**

|                                | 31/03/2021 | 31/12/2020 |
|--------------------------------|------------|------------|
| IRRF s/ aplicações financeiras | 129        | 129        |
|                                | <b>129</b> | <b>129</b> |

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras intermediárias  
Período de três meses findo em 31 de março de 2021  
(Valores expressos em Reais)

**6. Créditos diversos**

|                         | 31/03/2021    | 31/12/2020 |
|-------------------------|---------------|------------|
| Créditos diversos – (a) | 45.000        | -          |
|                         | <b>45.000</b> | <b>-</b>   |

(a) Refere-se a adiantamento diversos.

**7. Imobilizado**

| Descrição – consolidado    | Taxas anuais médias de depreciação e amortização (%) | Custo         | Depreciação acumulada | 2021 líquido  | 2020 líquido  |
|----------------------------|------------------------------------------------------|---------------|-----------------------|---------------|---------------|
| Computadores e periféricos | 20%                                                  | 45.577        | (4.621)               | 40.956        | 32.027        |
|                            |                                                      | <b>45.577</b> | <b>(4.621)</b>        | <b>40.956</b> | <b>32.027</b> |

A movimentação do ativo imobilizado está detalhada a seguir:

| Custo                      | 31/12/2020    | Adições       | Baixas   | 31/03/2021    |
|----------------------------|---------------|---------------|----------|---------------|
| Computadores e periféricos | 34.723        | 10.854        | -        | 45.577        |
|                            | <b>34.723</b> | <b>10.854</b> | <b>-</b> | <b>45.577</b> |

**8. Obrigações fiscais e tributárias**

|                             | 31/03/2021 | 31/12/2020 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Impostos retidos a recolher | 350        | 418        |
|                             | <b>350</b> | <b>418</b> |

**9. Obrigações sociais e trabalhistas**

|                                                         | 31/03/2021    | 31/12/2020    |
|---------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Instituto Nacional do Seguro Social - INSS a recolher   | 11.968        | 9.946         |
| Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS a recolher | 2.443         | 2.385         |
|                                                         | 3.060         | 2.952         |
| Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF s/ salários     | 34.504        | 13.847        |
| Provisão de férias                                      |               |               |
|                                                         | <b>51.975</b> | <b>29.130</b> |

**10. Partes relacionadas**

|                                     | 31/03/2021       | 31/12/2020       |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Cesar Reginato Ligeiro - (a)        | 56.077           | 56.077           |
| RTSC Administ. Particip. Ltda - (b) | 1.000.000        | 1.000.000        |
|                                     | <b>1.056.077</b> | <b>1.056.077</b> |

- (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.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras intermediárias  
Período de três meses findo em 31 de março de 2021  
(Valores expressos em Reais)

**11. 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.

**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.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras intermediárias  
Período de três meses findo em 31 de março de 2021  
(Valores expressos em Reais)

**12. 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.

**13. 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 7 de fevereiro de 2020 o capital foi totalmente integralizado.

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

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

**14. Despesas administrativas e gerais**

|                          | <b>31/03/2021</b> | <b>31/03/2020</b> |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Despesas c/ consultoria  | (23.900)          | (1.401)           |
| Despesas c/ aluguéis     | (636)             | (552)             |
| Gerais e administrativas | (14.867)          | (251)             |
|                          | <b>(39.403)</b>   | <b>(2.204)</b>    |

**15. 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.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras intermediárias  
Período de três meses findo em 31 de março de 2021  
(Valores expressos em Reais)

**16. Relação com auditores**

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

**17. 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 março de 2021.

## Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos Administradores da  
Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.  
São Paulo – SP

Revisamos as demonstrações financeiras intermediárias da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. (“Companhia”), referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo o resumo das principais políticas contábeis e demais notas explicativas.

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

### Alcance da revisão

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

### Conclusão

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

### Ênfase

#### Atividade pré-operacional

Em 31 de março de 2021 a Companhia se encontra em fase pré-operacional e desta forma, vem apresentando prejuízos constantes com passivo a descoberto no montante de R\$ 530.388, decorrente de gastos iniciais para a sua constituição. As demonstrações financeiras intermediárias 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 (DVA)

Revisamos, também, as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2021, preparadas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de acordo com as informações financeiras intermediárias tomadas em conjunto.

São Paulo, 10 de maio 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.