

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

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

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

Demonstração do Resultado Abrangente	6
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	9
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	10
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	11
----------------------------------	----

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	12
---	----

Notas Explicativas	13
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	29
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	32
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	33
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2022
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 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1	Ativo Total	1.180.405	1.240.654	791.018
1.01	Ativo Circulante	515.705	760.581	758.991
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	292.523	143.778	659.514
1.01.01.01	Bancos	292.523	143.778	659.514
1.01.02	Aplicações Financeiras	63.131	332.082	99.348
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	63.131	332.082	99.348
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	63.131	332.082	99.348
1.01.03	Contas a Receber	0	38.421	0
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	0	38.421	0
1.01.03.02.01	Adiantamentos	0	38.421	0
1.01.06	Tributos a Recuperar	157.799	3.357	129
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	157.799	3.357	129
1.01.06.01.01	Impostos a Recuperar	157.799	3.357	129
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	2.252	242.943	0
1.01.08.03	Outros	2.252	242.943	0
1.01.08.03.01	Partes Relacionadas	0	242.943	0
1.01.08.03.02	Contas a Receber	2.252	0	0
1.02	Ativo Não Circulante	664.700	480.073	32.027
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	540.292	372.000	0
1.02.01.04	Contas a Receber	540.292	372.000	0
1.02.01.04.03	Partes Relacionadas	540.292	372.000	0
1.02.03	Imobilizado	119.880	108.073	32.027
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	119.880	108.073	32.027
1.02.03.01.01	Imobilizado	119.880	108.073	32.027
1.02.04	Intangível	4.528	0	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2	Passivo Total	1.180.405	1.240.654	791.018
2.01	Passivo Circulante	663.838	195.917	1.085.625
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	267.144	29.154	15.283
2.01.01.01	Obrigações Sociais	267.144	29.154	15.283
2.01.01.01.01	Obrigações Sociais a Recolher	267.144	29.154	15.283
2.01.03	Obrigações Fiscais	149.611	77.605	418
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	82.784	65.301	418
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	53.388	62.413	0
2.01.03.01.02	Outros Impostos a Recolher	29.396	2.888	418
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	66.827	12.304	0
2.01.03.03.01	ISS a Recolher	66.827	12.304	0
2.01.05	Outras Obrigações	247.083	45.236	1.056.077
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	112.805	0	1.056.077
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	112.805	0	1.056.077
2.01.05.02	Outros	134.278	45.236	0
2.01.05.02.04	Contas a Pagar	134.278	45.236	0
2.01.06	Provisões	0	43.922	13.847
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	0	43.922	13.847
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	0	43.922	13.847
2.02	Passivo Não Circulante	365.637	544.737	0
2.02.02	Outras Obrigações	365.637	544.737	0
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	365.637	544.737	0
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	365.637	544.737	0
2.03	Patrimônio Líquido	150.930	500.000	-294.607
2.03.01	Capital Social Realizado	10.000	10.000	10.000
2.03.04	Reservas de Lucros	140.930	490.000	0
2.03.04.01	Reserva Legal	2.000	2.000	0
2.03.04.06	Reserva Especial para Dividendos Não Distribuídos	138.930	488.000	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	0	0	-304.607

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	2.606.646	2.635.688	0
3.01.01	Receitas de Serviços	2.606.646	2.635.688	0
3.03	Resultado Bruto	2.606.646	2.635.688	0
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-2.477.952	-1.473.126	-267.073
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-2.477.952	-1.473.126	-267.073
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-2.468.416	-1.461.528	-255.266
3.04.02.02	Despesas Tributárias	-9.536	-11.598	-11.807
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	128.694	1.162.562	-267.073
3.06	Resultado Financeiro	63.624	-5.263	-256
3.06.01	Receitas Financeiras	101.863	14.819	4.729
3.06.01.01	Receitas Financeiras	101.863	14.819	4.729
3.06.02	Despesas Financeiras	-38.239	-20.082	-4.985
3.06.02.01	Despesas Financeiras	-38.239	-20.082	-4.985
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	192.318	1.157.299	-267.329
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-53.388	-270.192	0
3.08.01	Corrente	0	-270.192	0
3.08.02	Diferido	-53.388	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	138.930	887.107	-267.329
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	138.930	887.107	-267.329
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	13,893	88,7107	-26,7329

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	138.930	887.107	-267.329
4.03	Resultado Abrangente do Período	138.930	887.107	-267.329

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	414.087	-99.168	783.585
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	168.888	902.395	-264.633
6.01.01.01	Lucro(Prejuízo) do Exercício	138.930	887.107	-267.329
6.01.01.02	Depreciações	29.958	15.288	2.696
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	245.199	-1.001.563	1.048.218
6.01.02.01	(Aumento)Diminuição em Outras Contas a Receber	36.169	-38.421	0
6.01.02.02	(Aumento)Diminuição em Impostos a Recuperar	-154.442	-3.228	-129
6.01.02.03	Aumento(Diminuição) em Obrigações Sociais e Trabalhistas	194.068	43.946	29.130
6.01.02.04	Aumento(Diminuição) em Impostos a Recolher	72.006	77.187	80
6.01.02.05	Aumento(Diminuição) em Contas a Pagar	89.042	45.236	0
6.01.02.06	Aumento(Diminuição) em Partes Relacionadas	8.356	-1.126.283	1.019.137
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-46.293	-91.334	-34.723
6.02.01	Aquisição de Imobilizado	-46.293	-91.334	-34.723
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-488.000	-92.500	9.000
6.03.01	Integralização de Capital	0	0	9.000
6.03.02	Dividendos Distribuidos	-488.000	-92.500	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-120.206	-283.002	757.862
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	475.860	758.862	1.000
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	355.654	475.860	758.862

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(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	10.000	0	490.000	0	0	500.000
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	10.000	0	490.000	0	0	500.000
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-488.000	0	0	-488.000
5.04.06	Dividendos	0	0	-488.000	0	0	-488.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	138.930	0	138.930
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	138.930	0	138.930
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	138.930	-138.930	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	138.930	-138.930	0	0
5.07	Saldos Finais	10.000	0	140.930	0	0	150.930

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(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	10.000	0	0	-304.607	0	-294.607
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	10.000	0	0	-304.607	0	-294.607
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	887.107	0	887.107
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	887.107	0	887.107
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	490.000	-582.500	0	-92.500
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	490.000	-582.500	0	-92.500
5.07	Saldos Finais	10.000	0	490.000	0	0	500.000

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 de Valor Adicionado**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.01	Receitas	2.885.053	2.917.286	0
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	2.885.053	2.917.286	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-871.310	-460.980	-252.570
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-871.310	-460.980	-252.570
7.03	Valor Adicionado Bruto	2.013.743	2.456.306	-252.570
7.04	Retenções	-29.958	-15.287	-2.696
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-29.958	-15.287	-2.696
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	1.983.785	2.441.019	-255.266
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	63.624	-5.263	-256
7.06.03	Outros	63.624	-5.263	-256
7.06.03.01	Resultado Financeiro	63.624	-5.263	-256
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	2.047.409	2.435.756	-255.522
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	2.047.409	2.435.756	-255.522
7.08.01	Pessoal	1.567.148	995.421	0
7.08.01.01	Remuneração Direta	851.923	504.030	0
7.08.01.02	Benefícios	296.470	241.656	0
7.08.01.03	F.G.T.S.	58.065	39.439	0
7.08.01.04	Outros	360.690	210.296	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	341.331	553.228	11.807
7.08.02.01	Federais	197.079	407.284	11.807
7.08.02.03	Municipais	144.252	145.944	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	138.930	887.107	-267.329
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	138.930	887.107	-267.329

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

CNPJ: 35.082.277/0001-95

Relatório da Administração

São Paulo, 29 de março de 2023.

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 2022.

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 encerradas em 31 de dezembro de 2022.

Atenciosamente,

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Matheus de Carvalho Pádua

Diretor de Relações com Investidores

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
Notas Explicativas das demonstrações financeiras
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
 (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 29 de março de 2023.

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. Dessa forma, as demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022, incluem os saldos relativos à Base Securitizadora, 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**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras--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.

2.3. Reclassificações

A Administração da Securitizadora, após a reavaliação de determinados temas e objetivando a melhor apresentação de suas demonstrações financeiras, com base nas orientações emanadas pelo “CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Financeiras”, procedeu às reclassificações, de forma retrospectiva, em seu balanço patrimonial para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

O quadro a seguir demonstra os efeitos das reclassificações nas demonstrações financeiras:

Ativo				
	Notas	31/12/2021 (Anterior)	Reclassificações	31/12/2021 (Reclassificado)
Circulante				
Partes relacionadas	(i)	242.943	(750)	242.193
Não circulante				
Partes relacionadas	(i)	372.000	750	372.750
Passivo				
	Notas	31/12/2021 (Anterior)	Reclassificações	31/12/2021 (Reclassificado)
Circulante				
Partes relacionadas	(i)	-	89.100	89.100
Não circulante				
Partes relacionadas	(i)	544.737	(89.100)	455.637

- i) Reclassificações ocorridas nas linhas de partes relacionadas, para adequada segregação e apresentação entre ativo e passivo circulante e não circulante.

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

Notas Explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

3. Resumo das principais políticas contábeis

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:

- ii) O valor da receita pode ser mensurado com segurança; e
- iii) 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.

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.

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
Notas Explicativas das demonstrações financeiras
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
 (Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

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.

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.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

3. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação**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.

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

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

Notas Explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

poderão ser adversamente afetados, independentemente do resultado.

3. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

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.

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

A Companhia não adotou antecipadamente a IAS nova e revisada a seguir, já emitidas e ainda não vigente:

Pronunciamento	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
Alterações à IAS 1	Classificação de Passivos como circulantes ou Não Circulantes.	01/01/2023

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

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 2022 e de 2021, os saldos estavam assim compostos:

	31/12/2022	31/12/2021
Caixa e equivalentes de caixa	292.524	143.778
Aplicações financeiras (Nota Explicativa nº 14) - (a)	63.130	332.082
	355.654	475.860

(a) Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, as aplicações financeiras referem-se a títulos de renda fixa sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

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

Notas Explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

6. Tributos a compensar

	31/12/2022	31/12/2021
IRRF - Imposto de Renda Retido na Fonte sobre aplicações financeiras	3.640	1.120
Imposto de renda pessoa jurídica - IRPJ e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL recolhido por estimativa - (a)	113.097	-
PIS/COFINS - Programa de Integração Social/Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social Sobre Faturamento	390	2.237
Demais impostos a compensar - (a)	40.672	-
	157.799	3.357

- (a) Saldos relativos às estimativas recolhidas durante o exercício de 2022, que serão convertidos em base negativa no exercício de 2023, haja vista a expectativa de receitas tributáveis neste ano.

7. Imobilizado

Descrição	Taxas anuais médias de depreciação e amortização (%)	Custo	Depreciação acumulada	31/12/2022 líquido	31/12/2021 líquido
Computadores e periféricos	20%	158.680	(45.863)	112.817	102.325
Equipamentos de comunicação	10%	4.845	(485)	4.360	-
Móveis e utensílios	10%	2.725	(22)	2.703	-
		166.250	(46.370)	119.880	102.325

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

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

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

Imobilizado líquido	102.325	17.555	119.880
----------------------------	----------------	---------------	----------------

A movimentação referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021 do ativo imobilizado está detalhada a seguir:

Custo	31/12/2020	Adições	31/12/2021
Computadores e periféricos	34.723	85.234	119.957
	34.723	85.234	119.957

Depreciação acumulada	31/12/2020	Adições	31/12/2021
Computadores e periféricos	(2.696)	(14.936)	(17.632)
	(2.696)	(14.936)	(17.632)

Imobilizado líquido	32.027	70.298	102.325
----------------------------	---------------	---------------	----------------

Não ocorreram baixas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021.

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
Notas Explicativas das demonstrações financeiras
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
 (Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Obrigações fiscais e tributárias

	31/12/2022	31/12/2021
IRPJ - Imposto de Renda de Pessoa Jurídica e CSLL - Contribuição Social sobre o Lucro Líquido a pagar	53.388	62.413
ISS – Imposto Sobre Serviços a recolher	66.827	12.304
PIS/COFINS - Programa de Integração Social/Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social a recolher	25.796	2.445
Outros Impostos a recolher	3.600	443
	149.611	77.605

9. Obrigações sociais e trabalhistas

	31/12/2022	31/12/2021
Instituto Nacional do Seguro Social - INSS a recolher	123.964	18.075
Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS a recolher	19.256	3.262
IRRF - Imposto de Renda Retido na Fonte – salários	34.343	5.447
Salários a pagar	-	2.370
	177.563	29.154
Provisões previdenciárias e trabalhistas	89.581	43.922
Total de obrigações sociais e trabalhistas	267.144	73.076

10. Contas a pagar

	31/12/2022	31/12/2021
Serviços de assessoria jurídica	63.192	-
Serviços de tecnologia e telecomunicação	45.127	29.776
Serviços administrativos	20.680	13.098
Demais serviços	5.279	2.362
	134.278	45.236

11. 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.

Ativo	31/12/2022	31/12/2021 (Reclassificado)
Basepar Inv. e Part. Ltda. – (a)	259.420	228.200
Pontal Engenharia Ltda. - (b)	-	372.000
Bloko Participações S/A – (c)	14.028	-
CRL SPEs	-	13.993
Confianza Securitizadora S/A	750	750
Base Consult. Invest. Particip. Ltda.	400	-
Ingenium Engenharia Ltda. – (d)	65.789	-
Base Consultoria Ltda - (d).	199.905	-
	540.292	614.943
Ativo circulante	-	242.193
Ativo não circulante	540.292	372.750

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

Notas Explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

11. Partes relacionadas--Continuação

Passivo	31/12/2022	31/12/2021 (Reclassificado)
César Reginato Ligeiro	55.637	55.637
RTSC Administração e Participação Ltda.	310.000	400.000
Base Consultoria Ltda. - (b)	-	89.100
CRL SPEs. - (e)	112.805	-
	478.442	544.737
Passivo circulante	112.805	89.100
Passivo não circulante	365.637	455.637

- (a) O saldo a receber da empresa Basepar Inv. e Part. Ltda., será liquidado até o encerramento do exercício de 2023;
- (b) Saldos liquidados durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022;
- (c) Pagamentos de despesas por conta da Bloko Participações S/A;
- (d) Transferência de recursos financeiros da Securitizadora para a empresa Ingenium Engenharia Ltda. no valor de R\$ 65.789 (zero em 2021) e para a empresa Base Consultoria Ltda. no valor de R\$ 199.905 (zero em 2021), com o intuito de cobrir despesas operacionais dessas empresas;
- (e) Saldo de partes relacionadas a pagar substancialmente para as empresas CRL II Empreend. Particip. Ltda. e CRL SPE X Empreend. Particip. Ltda. Este saldo será liquidado durante o exercício de 2023.

12. 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 das demonstrações financeiras
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
 (Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Informações sobre Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – Patrimônio Separado--Continuação

A Companhia é responsável pela gestão de 05 (cinco) Patrimônios Separados, que totalizam ativos no montante de R\$ 315.712.585, que são lastro para R\$ 315.712.585 em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).

Até o encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, estavam ativas as seguintes operações de Certificados de Créditos Imobiliários (CRI):

Informações relativas ao Patrimônio Separado 1ª Série da 1ª Emissão de CRI (Servic) - IF nº 21E0823441.

- Data de emissão: 17 de maio de 2021;
- Valor global da emissão: R\$ 16.000.000;
- Quantidade de CRI: 16.000;
- Quantidade de CRI integralizados: 16.000;
- Quantidade unitário: 1.000.;
- Prazo de amortização: No vencimento final;
- Juros remuneratórios: 10,00% a.a.;
- Atualização monetária: Mensalmente, de acordo com variação do IPCA/IBGE;
- Data de vencimento: 22 de setembro de 2036.

Informações relativas ao Patrimônio Separado 2ª a 9ª Séries da 1ª Emissão de CRI (Melchiorretto) - IFs nºs 21F1150243; 21F1150244; 21F1150245; 21F1150246; 21F1150247; 21F1150248; 21F1150249; e 21F1150250.

- Data de emissão: 18 de junho de 2021;
- Valor global da emissão: R\$ 60.000;
- Quantidade de CRI: 60.000;
- Quantidade de CRI integralizados: 30.000;
- Quantidade unitário: 1.000.;
- Prazo de amortização: No vencimento final;
- Juros remuneratórios: 8,50% a 13,50% a.a.;
- Atualização monetária: Mensalmente, de acordo com variação do IPCA/IBGE;
- Data de vencimento: 20 de julho de 2028.

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
Notas Explicativas das demonstrações da Administração às demonstrações financeiras
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
 (Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Informações sobre Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – Patrimônio Separado--Continuação

Informações relativas ao Patrimônio Separado 10ª Série da 1ª Emissão de CRI (Aurora) - IF nº 21I0850574.

- Data de emissão: 21 de setembro de 2021;
- Valor global da emissão: R\$ 24.000;
- Quantidade de CRI: 24.000;
- Quantidade de CRI integralizados: 24.000;
- Quantidade unitário: 1.000.;
- Prazo de amortização: No vencimento final;
- Juros remuneratórios: 5,50% a.a.;
- Atualização monetária: mensalmente, de acordo com variação do IPCA/IBGE;
- Data de vencimento: 21 de maio de 2029.

Informações relativas ao Patrimônio Separado 19ª e 20ª Séries da 1ª Emissão de CRI (Gran Viver) - IFs nº 21J0989453 e nº 21J0989842.

- Data de emissão: 13 de outubro de 2021;
- Valor global da emissão: R\$ 130.000;
- Quantidade de CRI: 78.000 da classe sênior e 52.000 da classe subordinada;
- Quantidade de CRI integralizados: 105.000;
- Quantidade unitário: 1.000;
- Prazo de amortização: No vencimento final;
- Juros remuneratórios: 11,00% a.a. para a classe sênior e 15,20% para a classe subordinada;
- Atualização monetária: Mensalmente, de acordo com variação do IPCA/IBGE;
- Data de vencimento: 21 de outubro de 2032.

Informações relativas ao Patrimônio Separado 41ª Série da 1ª Emissão de CRI (STX) - IF nº 22A0896533.

- Data de emissão: 03 de janeiro de 2022;
- Valor global da emissão: R\$ 12.546;
- Quantidade de CRI: 12.546;
- Quantidade de CRI integralizados: 12.546
- Quantidade unitário: 1.000.;
- Prazo de amortização: No vencimento final;
- Juros remuneratórios: 14,00% a.a.;
- Atualização monetária: Mensalmente, de acordo com variação do IPCA/IBGE;
- Data de vencimento: 20 de janeiro de 2024.

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

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
Notas Explicativas das demonstrações financeiras
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
 (Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. 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.

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

Notas Explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

13. Gerenciamento de riscos--Continuação**e) Análise de sensibilidade – efeito na variação do valor justo**

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

14. 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:

	31/12/2022	31/12/2021
Ativos financeiros	Ativos a valor justo com (ganhos/perdas) reconhecidos no resultado	Ativos a valor justo com (ganhos/perdas) reconhecidos no resultado
Aplicações financeiras (Nota Explicativa nº 5)	63.130	332.082
	63.130	332.082

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.

15. 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.

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

Notas Explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

16. Patrimônio líquido

O capital social subscrito é de R\$ 10.000 (R\$ 10.000 em 2021), dividido em 10.000 (dez mil) (10.000 (dez mil) em 2021) ações ordinárias, sem valor nominal, subscritas e totalmente integralizadas.

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 do exercício de 2022, a Companhia detinha o montante de R\$ 2.000 (R\$ 2.000 em 2021) de reserva legal, que representa 20% do capital social e que somada à reserva de lucro no montante de R\$ 138.930 (R\$ 488.000 em 2021) totalizam R\$ 140.930 (R\$ 490.000 em 2021) de reserva de capital.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, houve a distribuição de dividendos no montante de R\$ 488.000, referentes aos lucros apurados no encerramento do exercício de 2021 (R\$ 92.500 de distribuição antecipada de dividendos em 2021).

17. Receitas operacionais

	31/12/2022	31/12/2021
Serviços prestados - (a)	2.885.053	2.917.286
(-) PIS - Programa de Integração Social	(18.753)	(18.962)
(-) COFINS - Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social	(115.402)	(116.692)
(-) ISS - Imposto Sobre Serviços	(144.252)	(145.944)
	2.606.646	2.635.688

(a) Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia gerou receitas de prestação de serviços no montante de R\$ 2.885.053 (R\$ 2.917.286 em 2021), decorrentes da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).

18. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido

	31/12/2022	31/12/2021
Lucro antes do IRPJ – Imposto de Renda Pessoa Jurídica e da CSLL – Contribuição Social sobre o Lucro Líquido	192.318	1.169.876
(-) Compensação Prejuízos fiscais	-	(304.607)
Base de cálculo	192.318	865.269
IRPJ – Imposto de Renda Pessoa Jurídica – (15%)	(28.848)	(129.790)
IRPJ – Imposto de Renda Pessoa Jurídica – (10% adicional)	(7.232)	(62.527)
CSLL – Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – (9%)	(17.308)	(77.875)
Provisão para IRPJ – Imposto de renda pessoa jurídica e da CSLL – Contribuição social sobre o lucro líquido	(53.388)	(270.192)

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
Notas Explicativas das demonstrações da Administração às demonstrações financeiras
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
 (Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

19. Despesas administrativas e gerais

	31/12/2022	31/12/2021
Despesa com pessoal – (a)	(1.567.147)	(995.421)
Utilidades e serviços – (b)	(158.247)	(19.062)
Auditoria e serviços contábeis	(50.034)	(42.663)
Assessoria jurídica – (c)	(174.154)	(20.630)
Serviços administrativos	(22.637)	(102.884)
Informações e tecnologia – (d)	(293.921)	(69.039)
Taxas Comissão de Valores Mobiliários (CVM)	(15.716)	(27.780)
Aluguel/condomínio	(2.039)	(1.476)
Anúncios e publicações	(23.439)	(6.016)
Cursos/palestras/seminários	(2.471)	(132.163)
Depreciação/amortização	(29.959)	(15.288)
Outras despesas administrativas e gerais – (e)	(128.652)	(29.106)
	(2.468.416)	(1.461.528)

- (a) O aumento do saldo em 2022 refere-se à evolução da massa salarial com a contratação de novos funcionários, substituição de estagiários por CLT e aumentos remuneratórios, impactando também na elevação dos benefícios, encargos etc.;
- (b) Saldo refere-se às despesas com materiais, refeições em viagens, aluguel de equipamentos e internet;
- (c) Durante o exercício de 2022 a Administração contratou assessores jurídicos para realização de estudos quanto a reestruturações societárias;
- (d) Saldo substancialmente relacionado à gastos com plataforma terceirizada de controle de emissão e processos de CRIs (Certificado de Recebíveis Imobiliários);
- (e) Aumento em manutenção de equipamentos, Segurança e vigilância em terrenos ligados ao CRI e despesas com viagens.

20. Informações adicionais

- (f) Durante o exercício encerrado em dezembro de 2022 e de 2021, 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;
- (g) 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;
- (h) A receita bruta de serviços é composta, basicamente, pela prestação de serviços de estruturação e administração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI); e
- (i) As despesas administrativas são compostas, basicamente, por despesas com serviços técnicos especializados e despesas diversas.

21. Provisão para contingências

A Companhia não possui conhecimento, nem registrou nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, qualquer provisão para demandas judiciais, tendo em vista que, com base em seus assessores jurídicos, não possui contingências judiciais com avaliação de risco de perda provável ou possível.

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas Explicativas

Notas Explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

22. 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.

23. Declaração dos diretores

Em conformidade com o artigo 27, § 1º, incisos V e VI da Resolução CVM Nº 80, de 29 de março de 2022, os Diretores declaram que são responsáveis por fazer elaborar as demonstrações financeiras nos termos da lei ou do estatuto social de que reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes, informando as razões, em caso de discordância e declaram que reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

24. Relação com auditores

A Empresa de auditoria independente “Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S.” por nós contratada, não realizou nenhum outro serviço durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, 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 2022.

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 ou Securitizadora), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022, 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 naquela data, 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 2022, 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 11 que descreve que em 31 de dezembro de 2022 a Companhia mantém valores a receber de partes relacionadas no montante de R\$ 540.292, cujos valores não possuem prazos para recebimento e tampouco estão suportados por contratos de mútuo, sendo que sua realização dependerá da capacidade de geração de resultados das empresas envolvidas nestas operações. Nossa opinião não está ressalvada em relação a este 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);
- 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;
- 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 2022, 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.

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, 29 de março de 2023.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP-031.269/O-1

Fábio Rodrigo Muralo	Leonardo Boiani Antoniazzi
Contador CRC 1SP-212.827/O-0	Contador CRC 1SP-255.559/O-5

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.