

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 - 01/01/2023 à 30/06/2023   | 7  |
| DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022   | 8  |
| Demonstração de Valor Adicionado | 9  |
| Comentário do Desempenho         | 10 |
| Notas Explicativas               | 11 |

Pareceres e Declarações

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva                       | 27 |
| Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras        | 29 |
| Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente | 30 |

Dados da Empresa / Composição do Capital

| Número de Ações<br>(Unidades) | Trimestre Atual<br>30/06/2023 |
|-------------------------------|-------------------------------|
| 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/>30/06/2023</b> | <b>Exercício Anterior<br/>31/12/2022</b> |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|
| 1                      | Ativo Total                                                         | 641.127                               | 1.180.405                                |
| 1.01                   | Ativo Circulante                                                    | 182.019                               | 515.705                                  |
| 1.01.01                | Caixa e Equivalentes de Caixa                                       | 443                                   | 292.523                                  |
| 1.01.01.01             | Bancos                                                              | 443                                   | 292.523                                  |
| 1.01.02                | Aplicações Financeiras                                              | 0                                     | 63.131                                   |
| 1.01.02.01             | Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado | 0                                     | 63.131                                   |
| 1.01.02.01.01          | Títulos para Negociação                                             | 0                                     | 63.131                                   |
| 1.01.06                | Tributos a Recuperar                                                | 161.158                               | 157.799                                  |
| 1.01.06.01             | Tributos Correntes a Recuperar                                      | 161.158                               | 157.799                                  |
| 1.01.06.01.01          | Impostos a Recuperar                                                | 161.158                               | 157.799                                  |
| 1.01.08                | Outros Ativos Circulantes                                           | 20.418                                | 2.252                                    |
| 1.01.08.03             | Outros                                                              | 20.418                                | 2.252                                    |
| 1.01.08.03.02          | Contas a Receber                                                    | 20.418                                | 2.252                                    |
| 1.02                   | Ativo Não Circulante                                                | 459.108                               | 664.700                                  |
| 1.02.01                | Ativo Realizável a Longo Prazo                                      | 342.232                               | 540.292                                  |
| 1.02.01.04             | Contas a Receber                                                    | 342.232                               | 540.292                                  |
| 1.02.01.04.03          | Partes Relacionadas                                                 | 342.232                               | 540.292                                  |
| 1.02.03                | Imobilizado                                                         | 112.958                               | 119.880                                  |
| 1.02.03.01             | Imobilizado em Operação                                             | 112.958                               | 119.880                                  |
| 1.02.03.01.01          | Imobilizado                                                         | 112.958                               | 119.880                                  |
| 1.02.04                | Intangível                                                          | 3.918                                 | 4.528                                    |
| 1.02.04.01             | Intangíveis                                                         | 3.918                                 | 4.528                                    |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                         | <b>Trimestre Atual<br/>30/06/2023</b> | <b>Exercício Anterior<br/>31/12/2022</b> |
|------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|
| 2                      | Passivo Total                                     | 641.127                               | 1.180.405                                |
| 2.01                   | Passivo Circulante                                | 653.978                               | 663.838                                  |
| 2.01.01                | Obrigações Sociais e Trabalhistas                 | 192.023                               | 267.144                                  |
| 2.01.01.01             | Obrigações Sociais                                | 189.523                               | 267.144                                  |
| 2.01.01.01.01          | Obrigações Sociais a Recolher                     | 189.523                               | 267.144                                  |
| 2.01.01.02             | Obrigações Trabalhistas                           | 2.500                                 | 0                                        |
| 2.01.03                | Obrigações Fiscais                                | 170.381                               | 149.611                                  |
| 2.01.03.01             | Obrigações Fiscais Federais                       | 92.583                                | 82.784                                   |
| 2.01.03.01.01          | Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar    | 53.388                                | 53.388                                   |
| 2.01.03.01.02          | Outros Impostos a Recolher                        | 39.195                                | 29.396                                   |
| 2.01.03.03             | Obrigações Fiscais Municipais                     | 77.798                                | 66.827                                   |
| 2.01.03.03.01          | ISS a Recolher                                    | 77.798                                | 66.827                                   |
| 2.01.05                | Outras Obrigações                                 | 291.574                               | 247.083                                  |
| 2.01.05.01             | Passivos com Partes Relacionadas                  | 124.840                               | 112.805                                  |
| 2.01.05.01.04          | Débitos com Outras Partes Relacionadas            | 124.840                               | 112.805                                  |
| 2.01.05.02             | Outros                                            | 166.734                               | 134.278                                  |
| 2.01.05.02.04          | Contas a Pagar                                    | 166.734                               | 134.278                                  |
| 2.02                   | Passivo Não Circulante                            | 824.989                               | 365.637                                  |
| 2.02.02                | Outras Obrigações                                 | 824.989                               | 365.637                                  |
| 2.02.02.01             | Passivos com Partes Relacionadas                  | 824.989                               | 365.637                                  |
| 2.02.02.01.04          | Débitos com Outras Partes Relacionadas            | 824.989                               | 365.637                                  |
| 2.03                   | Patrimônio Líquido                                | -837.840                              | 150.930                                  |
| 2.03.01                | Capital Social Realizado                          | 10.000                                | 10.000                                   |
| 2.03.04                | Reservas de Lucros                                | 140.930                               | 140.930                                  |
| 2.03.04.01             | Reserva Legal                                     | 2.000                                 | 2.000                                    |
| 2.03.04.06             | Reserva Especial para Dividendos Não Distribuídos | 138.930                               | 138.930                                  |
| 2.03.05                | Lucros/Prejuízos Acumulados                       | -988.770                              | 0                                        |

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Unidade)

| Código da Conta | Descrição da Conta                                     | Trimestre Atual<br>01/04/2023 à 30/06/2023 | Acumulado do Atual Exercício<br>01/01/2023 à 30/06/2023 | Igual Trimestre do Exercício Anterior<br>01/04/2022 à 30/06/2022 | Acumulado do Exercício Anterior<br>01/01/2022 à 30/06/2022 |
|-----------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 3.01            | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços                 | 99.349                                     | 198.250                                                 | 309.161                                                          | 1.367.168                                                  |
| 3.03            | Resultado Bruto                                        | 99.349                                     | 198.250                                                 | 309.161                                                          | 1.367.168                                                  |
| 3.04            | Despesas/Receitas Operacionais                         | -579.839                                   | -1.117.196                                              | -437.564                                                         | -1.237.501                                                 |
| 3.04.02         | Despesas Gerais e Administrativas                      | -579.839                                   | -1.117.196                                              | -437.564                                                         | -1.237.501                                                 |
| 3.05            | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | -480.490                                   | -918.946                                                | -128.403                                                         | 129.667                                                    |
| 3.06            | Resultado Financeiro                                   | -66.655                                    | -69.824                                                 | 1.137                                                            | -4.895                                                     |
| 3.06.01         | Receitas Financeiras                                   | 463                                        | 473                                                     | 2.249                                                            | 8.495                                                      |
| 3.06.02         | Despesas Financeiras                                   | -67.118                                    | -70.297                                                 | -1.112                                                           | -13.390                                                    |
| 3.07            | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro             | -547.145                                   | -988.770                                                | -127.266                                                         | 124.772                                                    |
| 3.08            | Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro   | 0                                          | 0                                                       | -153.970                                                         | -30.422                                                    |
| 3.08.01         | Corrente                                               | 0                                          | 0                                                       | -153.970                                                         | -30.422                                                    |
| 3.09            | Resultado Líquido das Operações Continuadas            | -547.145                                   | -988.770                                                | -281.236                                                         | 94.350                                                     |
| 3.11            | Lucro/Prejuízo do Período                              | -547.145                                   | -988.770                                                | -281.236                                                         | 94.350                                                     |
| 3.99            | Lucro por Ação - (Reais / Ação)                        |                                            |                                                         |                                                                  |                                                            |
| 3.99.01         | Lucro Básico por Ação                                  |                                            |                                                         |                                                                  |                                                            |
| 3.99.01.01      | ON                                                     | -54.714                                    | -98.877                                                 | -28,1236                                                         | 9,4349                                                     |

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Unidade)

| Código da Conta | Descrição da Conta              | Trimestre Atual<br>01/04/2023 à 30/06/2023 | Acumulado do Atual Exercício<br>01/01/2023 à 30/06/2023 | Igual Trimestre do Exercício Anterior<br>01/04/2022 à 30/06/2022 | Acumulado do Exercício Anterior<br>01/01/2022 à 30/06/2022 |
|-----------------|---------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 4.01            | Lucro Líquido do Período        | -547.145                                   | -988.770                                                | -281.236                                                         | 94.350                                                     |
| 4.03            | Resultado Abrangente do Período | -547.145                                   | -988.770                                                | -281.236                                                         | 94.350                                                     |

**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/>01/01/2023 à 30/06/2023</b> | <b>Acumulado do Exercício Anterior<br/>01/01/2022 à 30/06/2022</b> |
|------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 6.01                   | Caixa Líquido Atividades Operacionais      | -1.014.843                                                      | 74.912                                                             |
| 6.01.01                | Caixa Gerado nas Operações                 | -971.423                                                        | 108.233                                                            |
| 6.01.01.01             | Lucro(Prejuízo) do Período                 | -988.770                                                        | 94.350                                                             |
| 6.01.01.02             | Depreciações                               | 17.347                                                          | 13.883                                                             |
| 6.01.02                | Variações nos Ativos e Passivos            | -43.420                                                         | -33.321                                                            |
| 6.01.02.01             | Aumento(Redução) em Contas a Pagar         | 32.456                                                          | 39.417                                                             |
| 6.01.02.02             | Aumento(Redução) em Obrigações Fiscais     | 20.770                                                          | -44.646                                                            |
| 6.01.02.03             | (Aumento)Redução em Impostos a Recuperar   | -3.359                                                          | -122.817                                                           |
| 6.01.02.04             | (Aumento)Redução em Contas a Receber       | -18.166                                                         | 38.421                                                             |
| 6.01.02.05             | Aumento(Redução) em Obrigações sociais     | -164.000                                                        | 10.708                                                             |
| 6.01.02.06             | Aumento(Redução) em Provisões trabalhistas | 88.879                                                          | 45.596                                                             |
| 6.02                   | Caixa Líquido Atividades de Investimento   | -9.816                                                          | -30.222                                                            |
| 6.02.01                | Aquisição de Imobilizado                   | -9.816                                                          | -30.222                                                            |
| 6.03                   | Caixa Líquido Atividades de Financiamento  | 669.448                                                         | -503.070                                                           |
| 6.03.02                | Adiantamentos - Partes Relacionadas        | 669.448                                                         | -252.570                                                           |
| 6.03.03                | Dividendos Distribuídos                    | 0                                                               | -250.500                                                           |
| 6.05                   | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes  | -355.211                                                        | -458.380                                                           |
| 6.05.01                | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes      | 355.654                                                         | 475.860                                                            |
| 6.05.02                | Saldo Final de Caixa e Equivalentes        | 443                                                             | 17.480                                                             |

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023

(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                                                            | 140.930           | 0                              | 0                             | 150.930            |
| 5.02            | Ajustes de Exercícios Anteriores        | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  |
| 5.03            | Saldos Iniciais Ajustados               | 10.000                       | 0                                                            | 140.930           | 0                              | 0                             | 150.930            |
| 5.04            | Transações de Capital com os Sócios     | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  |
| 5.05            | Resultado Abrangente Total              | 0                            | 0                                                            | 0                 | -988.770                       | 0                             | -988.770           |
| 5.05.01         | Lucro Líquido do Período                | 0                            | 0                                                            | 0                 | -988.770                       | 0                             | -988.770           |
| 5.06            | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  |
| 5.07            | Saldos Finais                           | 10.000                       | 0                                                            | 140.930           | -988.770                       | 0                             | -837.840           |

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022****(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                         | 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                                                                   | -250.500                 | 0                                     | 0                                    | -250.500                  |
| 5.04.06                | Dividendos                              | 0                                   | 0                                                                   | -250.500                 | 0                                     | 0                                    | -250.500                  |
| 5.05                   | Resultado Abrangente Total              | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 94.350                                | 0                                    | 94.350                    |
| 5.05.01                | Lucro Líquido do Período                | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 94.350                                | 0                                    | 94.350                    |
| 5.06                   | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         |
| 5.07                   | Saldos Finais                           | 10.000                              | 0                                                                   | 239.500                  | 94.350                                | 0                                    | 343.850                   |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta                               | Acumulado do Atual      | Acumulado do Exercício              |
|-----------------|--------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|
|                 |                                                  | 01/01/2023 à 30/06/2023 | Anterior<br>01/01/2022 à 30/06/2022 |
| 7.01            | Receitas                                         | 198.250                 | 1.367.168                           |
| 7.01.01         | Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços       | 198.250                 | 1.367.168                           |
| 7.02            | Insumos Adquiridos de Terceiros                  | -432.400                | -451.292                            |
| 7.02.02         | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -432.400                | -451.292                            |
| 7.03            | Valor Adicionado Bruto                           | -234.150                | 915.876                             |
| 7.04            | Retenções                                        | -17.347                 | -13.883                             |
| 7.04.01         | Depreciação, Amortização e Exaustão              | -17.347                 | -13.883                             |
| 7.05            | Valor Adicionado Líquido Produzido               | -251.497                | 901.993                             |
| 7.06            | Vlr Adicionado Recebido em Transferência         | 473                     | 8.495                               |
| 7.06.02         | Receitas Financeiras                             | 473                     | 8.495                               |
| 7.07            | Valor Adicionado Total a Distribuir              | -251.024                | 910.488                             |
| 7.08            | Distribuição do Valor Adicionado                 | -251.024                | 910.488                             |
| 7.08.01         | Pessoal                                          | 663.705                 | 772.326                             |
| 7.08.01.01      | Remuneração Direta                               | 338.681                 | 456.053                             |
| 7.08.01.02      | Benefícios                                       | 130.978                 | 137.214                             |
| 7.08.01.03      | F.G.T.S.                                         | 40.741                  | 23.296                              |
| 7.08.01.04      | Outros                                           | 153.305                 | 155.763                             |
| 7.08.02         | Impostos, Taxas e Contribuições                  | 3.744                   | 30.422                              |
| 7.08.02.01      | Federais                                         | 626                     | 30.422                              |
| 7.08.02.03      | Municipais                                       | 3.118                   | 0                                   |
| 7.08.03         | Remuneração de Capitais de Terceiros             | 70.297                  | 13.390                              |
| 7.08.03.01      | Juros                                            | 70.297                  | 13.390                              |
| 7.08.04         | Remuneração de Capitais Próprios                 | -988.770                | 94.350                              |
| 7.08.04.03      | Lucros Retidos / Prejuízo do Período             | -988.770                | 94.350                              |

**Comentário do Desempenho****Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.**

CNPJ: 35.082.277/0001-95

**DECLARAÇÃO DOS DIRETORES**

Em conformidade com o artigo 25, § 1º, incisos V e VI da Instrução CVM nº 480/09, os Diretores declaram que:

- a) Revisaram, discutiram e aprovam as informações financeiras intermediárias da Companhia; e
- b) Revisaram, discutiram e aprovam o relatório de revisão limitada dos auditores independentes relativo às informações financeiras intermediárias da Companhia, correspondentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2023.

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** da Administração às informações financeiras intermediárias  
Período de seis meses findo em 30 de junho de 2023  
(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.

### 1.1. Plano de continuidade operacional

A Companhia vem passando por dificuldades em sua principal linha de negócios desde o exercício de 2022, devido ao alto nível das taxas de juros na economia, a demanda do mercado por emissões de crédito privado se reduziu drasticamente. Neste cenário, a Companhia optou pelas seguintes estratégias para melhorar seu resultado operacional:

- a) Focou na prestação de serviços de “Fusões e Aquisições” e “Reestruturação” para empresas do ramo imobiliário, principalmente aquelas consideradas em estado de “estresse”;
- b) Buscou relacionamento com novos investidores com interesse em receber consultoria na estruturação de negócios imobiliários customizados, com alto nível de complexidade; e
- c) Emissão de novos CRIs que trarão para a Companhia neste ano de 2023, receitas estimadas na ordem de R\$ 6.150.000, o que contribuirá com a melhora dos indicadores financeiros.

Apesar dos indicadores financeiros da Companhia não apresentarem um bom desempenho em 31 de dezembro de 2022 e primeiro semestre de 2023, as informações financeiras da Companhia foram preparadas no pressuposto de continuidade normal dos negócios considerando que a perspectiva de queda da curva de juros futuros e a maturação das estratégias acima citadas já estão refletindo em uma reversão do resultado operacional.

Caso necessário, os acionistas da Companhia contribuirão com o capital necessário para o complemento dos investimentos que não puderem ser financiados com capital de terceiros, suportando financeiramente assim, a exemplo do que já foi feito no início de suas atividades.

**Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.**  
**Notas Explicativas** da Administração às informações financeiras intermediárias  
Período de seis meses findo em 30 de junho de 2023  
(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

## **2. Base para elaboração e apresentação das informações financeiras intermediárias**

### **2.1. Autorização**

A autorização para emissão das informações financeiras intermediárias foi concedida pela Diretoria da Companhia em 08 de setembro de 2023.

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

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

Conforme previsto na Lei nº 9.514/97, as Companhias Securitizadoras de crédito imobiliário estão obrigadas a manter a contabilidade individualizada por projeto. Dessa forma, as informações financeiras intermediárias em 30 de junho de 2023, incluem os saldos relativos à Companhia, bem como os saldos relativos ao projeto.

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

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

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

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

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

**Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.**  
**Notas Explicativas** das informações da Administração às informações financeiras intermediárias  
Período de seis meses findo em 30 de junho de 2023  
(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **3. Resumo das principais políticas contábeis**

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

#### **3.1. Apuração do resultado**

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

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

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

#### **3.2. Caixa e equivalentes de caixa**

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

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

#### **3.3. Ativo circulante**

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

#### **3.4. Imobilizado**

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

#### **3.5. Intangível**

Os ativos intangíveis compreendem os softwares adquiridos de terceiros, mensurados pelo custo total de aquisição deduzidos das despesas de amortização.

**Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.**  
**Notas Explicativas** das informações da Administração às informações financeiras intermediárias  
Período de seis meses findo em 30 de junho de 2023  
(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

#### **3.6. 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.

#### **3.7. 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.

#### **3.8. 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.

#### **3.9. 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** das informações da Administração às informações financeiras intermediárias  
Período de seis meses findo em 30 de junho de 2023  
(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

#### **3.10. 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.

#### **3.11. 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.

#### **3.12. Demonstração do valor adicionado**

A legislação societária brasileira requer a apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA) como parte do conjunto das informações financeiras intermediárias apresentadas pela Companhia. Esta demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante os exercícios apresentados.

A DVA foi preparada seguindo as disposições contidas no CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado (DVA) e com base em informações obtidas dos registros contábeis da Companhia, que servem como base de preparação das informações financeiras intermediárias.

#### **3.13. 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 informações financeiras intermediárias 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 informações financeiras intermediárias 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.

**Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.**  
**Notas Explicativas** das informações da Administração às informações financeiras intermediárias  
 Período de seis meses findo em 30 de junho de 2023  
 (Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

#### 3.13. Uso de estimativas e julgamentos--Continuação

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

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

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

Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022, os saldos estavam assim compostos:

|                                                 | 30/06/2023 | 31/12/2022     |
|-------------------------------------------------|------------|----------------|
| Caixa e equivalentes de caixa                   | 443        | 292.523        |
| Aplicações financeiras (Nota Explicativa nº 14) | -          | 63.131         |
|                                                 | <b>443</b> | <b>355.654</b> |

### 5. Tributos a compensar

|                                                                                                                           | 30/06/2023     | 31/12/2022     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| IRRF - Imposto de Renda Retido na Fonte sobre aplicações financeiras                                                      | 3.707          | 3.640          |
| Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL recolhido por estimativa - (a) | 113.097        | 113.097        |
| PIS/COFINS - Programa de Integração Social/Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social Sobre Faturamento       | 390            | 390            |
| Demais impostos a compensar - (a)                                                                                         | 43.964         | 40.672         |
|                                                                                                                           | <b>161.158</b> | <b>157.799</b> |

- (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.

**Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.**  
**Notas Explicativas** das informações da Administração às informações financeiras intermediárias  
 Período de seis meses findo em 30 de junho de 2023  
 (Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 6. Imobilizado

| Descrição                   | Taxas anuais médias de depreciação e amortização (%) | Custo          | Adições (a)  | Depreciação acumulada | 30/06/2023 líquido | 31/12/2022 líquido |
|-----------------------------|------------------------------------------------------|----------------|--------------|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Computadores e periféricos  | 20%                                                  | 158.680        | 9.816        | (62.222)              | 106.274            | 112.817            |
| Equipamentos de comunicação | 10%                                                  | 4.845          | -            | (727)                 | 4.118              | 4.360              |
| Móveis e utensílios         | 10%                                                  | 2.725          | -            | (159)                 | 2.566              | 2.703              |
|                             |                                                      | <b>166.250</b> | <b>9.816</b> | <b>(63.108)</b>       | <b>112.958</b>     | <b>119.880</b>     |

(a) No trimestre findo em 30 de junho de 2023, a Companhia realizou a aquisição de notebooks e periféricos no valor de R\$ 9.816. Neste mesmo período, não ocorreram baixas ou transferências de ativos imobilizados.

| Depreciação acumulada       | 31/12/2022      | Adições         | 30/06/2023      |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Computadores e periféricos  | (45.863)        | (16.359)        | (62.222)        |
| Equipamentos de comunicação | (485)           | (242)           | (727)           |
| Móveis e utensílios         | (23)            | (136)           | (159)           |
|                             | <b>(46.371)</b> | <b>(16.737)</b> | <b>(63.108)</b> |

## 7. Intangível

| Descrição | Taxas anuais médias de depreciação e amortização (%) | Custo        | Amortização acumulada | 30/06/2023 líquido | 31/12/2022 líquido |
|-----------|------------------------------------------------------|--------------|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Softwares | 20%                                                  | 6.100        | (2.182)               | 3.918              | 4.528              |
|           |                                                      | <b>6.100</b> | <b>(2.182)</b>        | <b>3.918</b>       | <b>4.528</b>       |

Não ocorreram adições ou baixas em intangível, desta forma, a movimentação referente ao semestre findo em 30 de junho de 2023, refere-se apenas às amortizações:

| Amortização acumulada | 31/12/2022     | Adições      | 30/06/2023     |
|-----------------------|----------------|--------------|----------------|
| Softwares             | (1.572)        | (610)        | (2.182)        |
|                       | <b>(1.572)</b> | <b>(610)</b> | <b>(2.182)</b> |

## 8. Obrigações fiscais e tributárias

|                                                                                                              | 30/06/2023     | 31/12/2022     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| IRPJ - Imposto de Renda de Pessoa Jurídica e CSLL - Contribuição Social sobre o Lucro Líquido a pagar        | 53.388         | 53.388         |
| ISS – Imposto Sobre Serviços a recolher                                                                      | 77.798         | 66.827         |
| PIS/COFINS - Programa de Integração Social/Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social a recolher | 5.113          | 25.796         |
| Outros Impostos a recolher                                                                                   | 34.082         | 3.600          |
|                                                                                                              | <b>170.381</b> | <b>149.611</b> |

**Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.**  
**Notas Explicativas** da Administração às informações financeiras intermediárias  
 Período de seis meses findo em 30 de junho de 2023  
 (Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 9. Obrigações sociais e trabalhistas

|                                                         | 30/06/2023     | 31/12/2022     |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Instituto Nacional do Seguro Social - INSS a recolher   | 54.051         | 123.964        |
| Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS a recolher | 33.388         | 19.256         |
| IRRF - Imposto de Renda Retido na Fonte – salários      | 13.205         | 34.343         |
|                                                         | <b>100.644</b> | <b>177.563</b> |
| Provisões previdenciárias e trabalhistas                | 88.879         | 89.581         |
| <b>Total de obrigações sociais e trabalhistas</b>       | <b>189.523</b> | <b>267.144</b> |

## 10. Contas a pagar

|                                          | 30/06/2023     | 31/12/2022     |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| Serviços de assessoria jurídica          | 63.192         | 63.192         |
| Serviços de tecnologia e telecomunicação | 67.686         | 45.127         |
| Serviços administrativos                 | 20.599         | 20.680         |
| Demais serviços                          | 15.257         | 5.279          |
|                                          | <b>166.734</b> | <b>134.278</b> |

## 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.

| <b>Ativo não circulante</b>             | 30/06/2023     | 31/12/2022     |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Basepar Inv. e Part. Ltda. – (a)        | 250.035        | 259.420        |
| Bloko Participações S/A – (b)           | 14.084         | 14.028         |
| CRL SPEs                                | 12.173         | -              |
| Confianza Securitizadora S/A            | -              | 750            |
| Base Consult. Invest. Particip. Ltda.   | -              | 400            |
| Ingenium Engenharia Ltda. – (c)         | 65.940         | 65.789         |
| Base Consultoria Ltda - (c)             | -              | 199.905        |
|                                         | <b>342.232</b> | <b>540.292</b> |
| <b>Passivo</b>                          | 30/06/2023     | 31/12/2022     |
| César Reginato Ligeiro                  | 55.485         | 55.637         |
| RTSC Administração e Participação Ltda. | 310.000        | 310.000        |
| Base Consultoria Ltda.                  | 459.504        | -              |
| CRL SPEs. – (d)                         | 124.840        | 112.805        |
|                                         | <b>949.829</b> | <b>478.442</b> |
| Passivo circulante                      | 124.840        | 112.805        |
| Passivo não circulante                  | 824.989        | 365.637        |

- (a) O saldo a receber da empresa Basepar Inv. e Part. Ltda., será liquidado até o encerramento do exercício de 2024;
- (b) Pagamentos de despesas por conta da Bloko Participações S/A;
- (c) Transferência de recursos financeiros da Securitizadora para a empresa Ingenium Engenharia Ltda. com o intuito de cobrir despesas operacionais;
- (d) 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.

**Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.**  
**Notas Explicativas** da Administração às informações financeiras intermediárias  
Período de seis meses findo em 30 de junho de 2023  
(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

## **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 informações financeiras intermediárias 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 informações financeiras intermediárias 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.

Em 30 de junho de 2023, a Companhia é responsável pela gestão de 06 (seis) Patrimônios Separados, que totalizam ativos no montante de R\$ 367.113.053, que são lastro para R\$ 214.428.818 em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). Até o encerramento do semestre findo em 30 de junho de 2023, 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.

**Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.**  
**Notas Explicativas** da Administração às informações financeiras intermediárias  
Período de seis meses findo em 30 de junho de 2023  
(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

### **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.

### **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.

**Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.**  
**Notas Explicativas** - Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias  
Período de seis meses findo em 30 de junho de 2023  
(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

### **Emissão de CRI:**

No curso do semestre findo em 30 de junho de 2023, houve a emissão de novos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), os quais estão detalhados abaixo:

### **Informações relativas ao Patrimônio Separado 1ª e 2ª Séries da 4ª emissão de CRI (Terravista) - IFs nºs 23F2688949 e 23F2688970**

- Data de emissão: 29 de junho de 2023;
- Valor global da emissão: R\$ 450.000.000;
- Quantidade de CRI: 450.000;
- Quantidade unitário: 1.000.;
- Prazo de amortização: De acordo com a tabela de amortização;
- Juros remuneratórios: 7,50% a.a.;
- Atualização monetária: Mensalmente, de acordo com variação do IPCA/IBGE;
- Data de vencimento: 20 de junho de 2045.

### **Informações relativas ao Patrimônio Separado 1ª a 10ª Séries da 2ª emissão de CRI (Pride) - IFs nºs 23C2796602, 23C2796634, 23C2796635, 23C2796636, 23C2796637, 23C2796638, 23C2796639, 23C2796640, 23C2796641 e 23C2796642**

- Data de emissão: 31 de março de 2023;
- Valor global da emissão: R\$ 100.000.000;
- Quantidade de CRI: 100.000;
- Quantidade unitário: 1.000.;
- Prazo de amortização: De acordo com a tabela de amortização;
- Juros remuneratórios: 10,75% a.a. e 16,68 a.a.;
- Atualização monetária: Mensalmente, de acordo com variação do IPCA/IBGE;
- Data de vencimento: 20 de março de 2029.

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

### **Encerramento de CRI:**

A totalidade dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) da 10ª Série da 1ª Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A, foram resgatados em 16 de junho de 2023, em conformidade com o disposto no Termo de Securitização. Em 20 de junho de 2023, foi concedida a quitação (Termo de Quitação) pelo Agente Fiduciário, não restando obrigações pecuniárias em aberto perante os investidores.

**Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.**  
**Notas Explicativas**  
Notas Explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias  
Período de seis meses findo em 30 de junho de 2023  
(Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

### **Informações relativas ao Patrimônio Separado 10ª Série da 1ª Emissão de CRI (Aurora) - IF nº 2110850574**

- 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.

## **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.

**Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.**  
**Notas Explicativas** das informações da Administração às informações financeiras intermediárias  
 Período de seis meses findo em 30 de junho de 2023  
 (Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 13. Gerenciamento de riscos--Continuação

#### c) Risco de mercado

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

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

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

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

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:

|                                                | 30/06/2023                                                         | 31/12/2022                                                         |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 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 4) | -                                                                  | 63.130                                                             |
|                                                | -                                                                  | <b>63.130</b>                                                      |

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

**Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.**  
**Notas Explicativas** das informações da Administração às informações financeiras intermediárias  
 Período de seis meses findo em 30 de junho de 2023  
 (Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 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.

## 16. Patrimônio líquido (Passivo a descoberto)

O capital social subscrito é de R\$ 10.000 (R\$ 10.000 em 2022), dividido em 10.000 (dez mil) em 2022) 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 primeiro trimestre de 2023, a Companhia detinha o montante de R\$ 2.000 (R\$ 2.000 em 2022) de reserva legal, que representa 20% do capital social e que somada à reserva de lucro no montante de R\$138.930

(R\$ 138.930 em 2022) totalizam R\$ 140.930 (R\$ 140.930 em 2022) de reserva de lucros.

Durante o período findo em 30 de junho de 2023, não houve distribuição de dividendos. Já no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, houve a distribuição de dividendos no montante de R\$ 488.000, referente aos lucros apurados no encerramento do exercício de 2021. Durante o período findo em 30 de junho de 2022, houve a distribuição de dividendos no montante de R\$ 250.500.

## 17. Receitas operacionais

|                                                                     | 30/06/2023     | 30/06/2022       |
|---------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| Serviços prestados - (a)                                            | 219.424        | 1.513.191        |
| (-) PIS - Programa de Integração Social                             | (1.426)        | (9.836)          |
| (-) COFINS - Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social | (8.777)        | (60.528)         |
| (-) ISS - Imposto Sobre Serviços                                    | (10.971)       | (75.659)         |
|                                                                     | <b>198.250</b> | <b>1.367.168</b> |

**Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.**  
**Notas Explicativas** das informações da Administração às informações financeiras intermediárias  
 Período de seis meses findo em 30 de junho de 2023  
 (Valores expressos em Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (a) Durante o semestre findo em 30 de junho de 2023, a Companhia gerou receitas de prestação de serviços no montante de R\$ 219.424 (R\$ 1.513.191 em 30 de junho de 2022), decorrentes da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).

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

|                                                                                                                    | 30/06/2023 | 30/06/2022      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|
| Lucro antes do IRPJ – Imposto de Renda Pessoa Jurídica e da CSLL – Contribuição Social sobre o Lucro Líquido       | (988.770)  | 124.772         |
| (-) Compensação Prejuízos fiscais                                                                                  | -          | -               |
| Base de cálculo                                                                                                    | (988.770)  | 124.772         |
| IRPJ – Imposto de Renda Pessoa Jurídica – (15%)                                                                    | -          | (18.716)        |
| IRPJ – Imposto de Renda Pessoa Jurídica – (10% adicional)                                                          | -          | (477)           |
| CSLL – Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – (9%)                                                            | -          | (11.229)        |
| <b>Provisão para IRPJ – Imposto de renda pessoa jurídica e da CSLL – Contribuição social sobre o lucro líquido</b> | <b>-</b>   | <b>(30.422)</b> |

## 19. Despesas administrativas e gerais

|                                                | 30/06/2023         | 30/06/2022         |
|------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Despesa com pessoal – (a)                      | (663.705)          | (772.326)          |
| Utilidades e serviços – (b)                    | (47.288)           | (78.858)           |
| Auditoria e serviços contábeis                 | (57.709)           | (23.168)           |
| Assessoria jurídica – (c)                      | (40.000)           | (110.000)          |
| Serviços administrativos                       | (60.161)           | (37.559)           |
| Informações e tecnologia – (d)                 | (81.322)           | (151.835)          |
| Impostos e taxas – (e)                         | (138.744)          | (4.152)            |
| Depreciação/amortização                        | (17.347)           | (13.883)           |
| Outras despesas administrativas e gerais – (f) | (10.920)           | (45.720)           |
|                                                | <b>(1.117.196)</b> | <b>(1.237.501)</b> |

- a) O saldo em 30/06/2023 apresenta redução quando comparado ao mesmo período de 2022 em virtude da diminuição na massa salarial, pois alguns funcionários se tornaram associados da Companhia, cuja remuneração se dá por distribuição de dividendos;
- b) Saldo refere-se às despesas com materiais, refeições em viagens, aluguel de equipamentos e internet;
- c) Honorários advocatícios relativos à assessoria jurídica atrelada às operações da Companhia;
- d) Saldo substancialmente relacionado à gastos com plataforma terceirizada de controle de emissão e processos de CRIs (Certificado de Recebíveis Imobiliários);
- e) Formada substancialmente pelo pagamento de taxas de registro de ofertas junto à CVM;
- f) Saldo referente a manutenção de equipamentos, segurança e vigilância em terrenos ligados ao CRI e despesas com viagens.

## 20. Provisão para contingências

A Companhia não possui conhecimento, nem registrou no semestre findo em 30 de junho de 2023, 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.

## 21. 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

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

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias

Período de seis meses findo em 30 de junho de 2023

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

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.

**22. Relação com auditores**

A firma de auditoria independente por nós contratada, não realizou nenhum outro serviço durante o período findo em 30 de junho de 2023 e exercício findo em 31 de dezembro de 2022, além da auditoria externa.

**23. Eventos subsequentes**

Em 04 de agosto de 2023, houve a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), o qual está detalhado abaixo:

**Informações relativas ao Patrimônio Separado DAS 1ª A 4ª Série da 3ª emissão de CRI (S&J) - IFs nºs 23H1097588, 23H1097648, 23H1097649 e 23H1097655**

- Data de emissão: 29 de junho de 2023;
- Valor global da emissão: R\$ 330.917.000;
- Quantidade de CRI: 330.917;
- Quantidade unitário: 1.000.;
- Prazo de amortização: De acordo com a tabela de amortização;
- Juros remuneratórios: 8,00% a.a.;
- Atualização monetária: Mensalmente, de acordo com variação do IPCA/IBGE;
- Data de vencimento: 20 de abril de 2040.

\*\*\*

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

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

Revisamos as informações financeiras intermediárias da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. (Companhia), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referentes ao trimestre findo em 30 de junho de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2023 e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, 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.

### Incerteza significativa relacionada a continuidade operacional

Em 30 de junho de 2023 a Companhia possui prejuízos acumulados no montante de R\$ 988.770, decorrente principalmente pela redução de operações durante o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022 e primeiro semestre de 2023. Adicionalmente, apresenta capital circulante líquido negativo no montante de R\$ 471.959 e passivo a descoberto no montante de R\$ 837.840. Vale ressaltar que conforme apresentado na Nota Explicativa nº 11, uma parcela substancial de suas obrigações é devida a partes relacionadas no montante de R\$ 949.829, dessa forma, as informações financeiras intermediárias da Companhia foram preparadas no pressuposto de continuidade normal dos negócios, considerando a geração de caixa operacional ou a manutenção do suporte financeiro de seus acionistas 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. Nossa opinião não está modificada em função deste assunto.

### Ênfase

#### Transações com partes relacionadas

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 11 que descreve que em 30 de junho de 2023 a Companhia mantém valores a receber de partes relacionadas no montante de R\$ 342.232 e a pagar no montante de R\$ 949.829, cujos valores não possuem prazos de vencimento e tampouco estão suportados por contratos de mútuo, sendo que a sua realização dependerá da capacidade de geração de resultados futuros das empresas envolvidas e da Companhia. Nossa opinião não está modificada em função deste assunto.

### Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias

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

### Outros assuntos

#### Demonstração do Valor Adicionado (DVA)

As informações financeiras intermediárias referidas anteriormente incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34. Essas informações financeiras intermediárias foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão executados com a revisão das Informações Trimestrais - ITR, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e os registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias tomadas em conjunto.

São Paulo, 08 de setembro 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**

Em conformidade com o artigo 25, § 1º, incisos V e VI da Instrução CVM nº 480/09, os Diretores declaram que:

- a) Revisaram, discutiram e aprovam as informações financeiras intermediárias da Companhia; e
- b) Revisaram, discutiram e aprovam o relatório de revisão limitada dos auditores independentes relativo às informações financeiras intermediárias da Companhia, correspondentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2023.

Atenciosamente,

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

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

Em conformidade com o artigo 25, § 1º, incisos V e VI da Instrução CVM nº 480/09, os Diretores declaram que:

- a) Revisaram, discutiram e aprovam as informações financeiras intermediárias da Companhia; e
- b) Revisaram, discutiram e aprovam o relatório de revisão limitada dos auditores independentes relativo às informações financeiras intermediárias da Companhia, correspondentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2023.

Atenciosamente,

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.