

## Demonstrações Financeiras

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A

CNPJ: 11.257.352/0001-43

31 de dezembro de 2021 e

31 de dezembro de 2020.

São Bernardo do Campo - SP, 21 de março de 2022.

Aos acionistas da

**BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A**

Senhores Acionistas,

A Administração da **BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A**, em cumprimento às disposições legais e estatutárias, submete à apreciação de V.Sas. o Relatório da Administração e as correspondentes Demonstrações Financeiras, relativas ao período de 31 de dezembro de 2021 comparativas a 31 de dezembro de 2020.

A Companhia é uma sociedade por ações constituída em 2 de setembro de 2009 de acordo com as leis brasileiras vigentes, e tem como objetivo social (I) aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios; (II) emissão e colocação de títulos e valores mobiliários; (III) cessão e reaquisição dos direitos creditórios; (IV) prestação de serviços relacionados a operações no mercado secundário de créditos oriundos de suas operações; (V) realização de negócios e prestação de serviços compatíveis com suas atividades e (VI) aquisição e securitização de direitos creditórios imobiliários na forma da Lei. 9.514 de 1997, assim como, quaisquer outros direitos de crédito.

Em atendimento a instrução CVM nº 381 de 14 de janeiro de 2003, informamos que a empresa Audifactor Auditores Independentes S/A foi contratada pela Companhia, para prestação de serviços de auditoria externa relacionados aos exames das demonstrações financeiras da Companhia de 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, e não prestou, desde a sua contratação serviços não relacionados à auditoria externa.

Cordiais saudações,

**BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A**

*Diretor de Relações com Investidores*

*Ricardo Elson do Carmo*

**Balanço Patrimonial dos períodos findos em:**

(Valores expressos em Reais)

| <b>ATIVO</b>                         | <b>Nota</b> | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|--------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ativo Circulante</b>              |             |                   |                   |
| Caixa e equivalentes de caixa        | 5           | 43.575            | 19.050            |
| Títulos a receber                    | 6           | 210.981           | 164.685           |
| Tributos a recuperar                 |             | 26.979            | 11.112            |
| Outros créditos                      | 7           |                   | 226.128           |
| <b>Total do Ativo Circulante</b>     |             | <b>281.535</b>    | <b>420.975</b>    |
| <b>Ativo Não Circulante</b>          |             |                   |                   |
| Imobilizado/Intangível               | 8           | 193.756           | 179.659           |
| <b>Total do Ativo Não Circulante</b> |             | <b>193.756</b>    | <b>179.659</b>    |
| <b>Total do Ativo</b>                |             | <b>475.291</b>    | <b>600.634</b>    |
| <b>PASSIVO</b>                       |             |                   |                   |
| <b>Passivo Circulante</b>            |             |                   |                   |
| Empréstimos e financiamentos         | 9           | 293.057           | 91.900            |
| Obrigações com fornecedores          | 10          |                   | 101.604           |
| Obrigações fiscais e tributárias     |             | 15.585            | 96.908            |
| Outras obrigações                    |             |                   | 53.957            |
| Receitas a realizar                  | 11          | 12.209            |                   |
| <b>Total do Passivo Circulante</b>   |             | <b>320.851</b>    | <b>344.369</b>    |
| <b>Patrimônio Líquido</b>            |             |                   |                   |
| Capital social                       | 12          | 128.700           | 128.700           |
| Reserva legal                        |             | 25.740            | 25.740            |
| Reserva de lucros                    |             |                   | 101.825           |
| <b>Total do Patrimônio Líquido</b>   |             | <b>154.440</b>    | <b>256.265</b>    |
| <b>Total do Passivo</b>              |             | <b>475.291</b>    | <b>600.634</b>    |

 Este documento foi assinado digitalmente por Vitor Augusto Bazzo Fagundes, Ricardo Elson Do Carmo e Alexandre Domingos Ferreira. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código C9B8-7E66-ADE2-08CB.

# Demonstração do Resultado dos períodos findos em:

(Valores expressos em Reais)

|                                            | Nota      | 31.12.2021         | 31.12.2020         |
|--------------------------------------------|-----------|--------------------|--------------------|
| <b>Receitas operacionais</b>               |           |                    |                    |
| Receita de securitização                   |           | 370.809            | 626.120            |
| Receita com prestação de serviços          |           | 2.564.909          | 721.684            |
| (-) Deduções da receita                    |           | (185.306)          | (75.012)           |
| <b>Receita operacional líquida</b>         |           | <b>2.750.412</b>   | <b>1.272.792</b>   |
| <b>Despesas operacionais</b>               |           |                    |                    |
| Despesas gerais e administrativas          |           | (1.796.168)        | (1.055.219)        |
| <b>Total das despesas operacionais</b>     |           | <b>(1.796.168)</b> | <b>(1.055.219)</b> |
| <b>Lucro antes do Resultado Financeiro</b> | <b>13</b> | <b>954.244</b>     | <b>217.573</b>     |
| Despesas financeiras                       |           | (33.069)           | (11.585)           |
| Receitas financeiras                       |           | 1.378              |                    |
| <b>Resultado financeiro líquido</b>        | <b>14</b> | <b>(31.691)</b>    | <b>(11.585)</b>    |
| <b>Resultado antes das provisões</b>       |           | <b>922.553</b>     | <b>205.988</b>     |
| (-) Provisão para contribuição social      |           | (83.030)           | (14.111)           |
| (-) Provisão para imposto de renda         |           | (206.638)          | (23.518)           |
| <b>Lucro líquido do exercício</b>          |           | <b>632.885</b>     | <b>168.359</b>     |
| <b>Lucro líquido por lote de mil ações</b> |           | <b>4,91752</b>     | <b>1,30815</b>     |

Este documento foi assinado digitalmente por Vitor Augusto Bazzo Fagundes, Ricardo Elson Do Carmo e Alexandre Domingos Ferreira. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código C9B8-7E66-ADE2-08CB.

**Demonstração do resultado abrangente dos períodos findos em:**

(Valores expressos em reais)

|                                        | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Resultado Líquido do Período</b>    | <b>632.885</b>    | <b>168.359</b>    |
| Outros Resultados Abrangentes          |                   |                   |
| <b>Resultado abrangente do período</b> | <b>632.885</b>    | <b>168.359</b>    |

## Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos períodos findos em:

(Valores expressos em reais)

|                                     | Capital Social<br>Subscrito | (-) Capital a<br>Integralizar | Reserva<br>Legal | AFAC          | Lucro<br>Acumulado | Total          |
|-------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|------------------|---------------|--------------------|----------------|
| <b>Saldo em 31 dezembro de 2019</b> | <b>104.000</b>              | <b>(37.000)</b>               | <b>18.480</b>    | <b>24.700</b> | <b>336.733</b>     | <b>446.913</b> |
| Resultado do período                |                             |                               |                  |               | 168.359            | 168.359        |
| Integralização de Capital           | 24.700                      | 37.000                        |                  | (24.700)      |                    | 37.000         |
| Constituição de Reserva Legal       |                             |                               | 7.260            |               |                    | 7.260          |
| Ajustes de exercícios anteriores    |                             |                               |                  |               | (57.221)           | (57.221)       |
| Dividendos obrigatórios             |                             |                               |                  |               | (346.046)          | (346.046)      |
| <b>Saldo em 31 dezembro de 2020</b> | <b>128.700</b>              | <b>-</b>                      | <b>25.740</b>    | <b>-</b>      | <b>101.825</b>     | <b>256.265</b> |
| Resultado do período                |                             |                               |                  |               | 632.885            | 632.885        |
| Dividendos obrigatórios             |                             |                               |                  |               | (158.211)          | (158.211)      |
| Dividendos Adicionais               |                             |                               |                  |               | (576.499)          | (576.499)      |
| <b>Saldo em 31 dezembro de 2021</b> | <b>128.700</b>              | <b>-</b>                      | <b>25.740</b>    | <b>-</b>      | <b>-</b>           | <b>154.440</b> |

## Demonstração dos fluxos de caixa dos períodos findos em:

(Valores expressos em Reais)

|                                                                      | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>                   |                   |                   |
| Lucro líquido antes do IRPJ E CSLL                                   | 922.553           | 205.988           |
| Ajustado por:                                                        |                   |                   |
| Depreciação                                                          | 753               | 95                |
| Ajuste de exercícios anteriores                                      |                   | 57.221            |
|                                                                      | <b>923.306</b>    | <b>263.304</b>    |
| <b>(Aumento)/Diminuição das contas ativas</b>                        |                   |                   |
| Títulos a receber                                                    | (46.296)          | (1.794)           |
| Tributos a recuperar                                                 | (15.867)          | (10.975)          |
| Outros créditos                                                      | 226.128           | 881.418           |
| <b>Aumento/(Diminuição) das contas passivas</b>                      |                   |                   |
| Obrigações com fornecedores                                          | (101.604)         | (13.279)          |
| Obrigações fiscais e tributárias (exceto IR e CS)                    | (30.990)          | (37.802)          |
| Outras obrigações                                                    | (53.957)          | (557.978)         |
| Receitas a realizar                                                  | 12.209            |                   |
| <b>Caixa proveniente/(usado) nas operações</b>                       | <b>912.929</b>    | <b>522.894</b>    |
| Imposto de renda e contribuição social pagos                         | (340.001)         | (16.273)          |
| <b>Caixa líquido usado nas atividades operacionais</b>               | <b>572.928</b>    | <b>506.621</b>    |
| <b>FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS</b>               |                   |                   |
| Compra de imobilizado                                                | (14.850)          | (40.027)          |
| <b>Caixa líquido usado nas atividades de investimentos</b>           | <b>(14.850)</b>   | <b>(40.027)</b>   |
| <b>FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS</b>              |                   |                   |
| Amortizações de empréstimos e financiamentos                         | (36.843)          | (103.612)         |
| Partes relacionadas                                                  | 238.000           |                   |
| Dividendos estatutários                                              | (734.710)         | (346.046)         |
| <b>Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos</b>    | <b>(533.553)</b>  | <b>(449.658)</b>  |
| <b>AUMENTO/(DIMINUIÇÃO) LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b> | <b>24.525</b>     | <b>16.936</b>     |
| <b>Caixa e equivalente de caixa no início do período</b>             | <b>19.050</b>     | <b>2.114</b>      |
| <b>Caixa e equivalente de caixa no final do período</b>              | <b>43.575</b>     | <b>19.050</b>     |

Este documento foi assinado digitalmente por Vitor Augusto Bazzo Fagundes, Ricardo Elson Do Carmo e Alexandre Domingos Ferreira. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código C9B8-7E66-ADE2-08CB.

# Demonstração do Valor Adicionado dos períodos findos em:

(Valores expressos em reais)

|                                                        | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>I - RECEITA</b>                                     | <b>2.935.718</b>  | <b>1.347.804</b>  |
| I.1 - Receita de securitização                         | 370.809           | 626.120           |
| I.2 - Receita com prestação de serviços                | 2.564.909         | 721.684           |
| <b>II - INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS</b>            | 1.746.498         | 987.981           |
| <b>III - VALOR ADICIONADO BRUTO</b>                    | <b>1.189.220</b>  | <b>359.823</b>    |
| <b>IV - DEPRECIAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E EXAUSTÃO</b>        | <b>753</b>        | <b>95</b>         |
| <b>V - VALOR ADICIONADO LÍQUIDO</b>                    | <b>1.188.467</b>  | <b>359.728</b>    |
| <b>VI - VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA</b> | <b>1.378</b>      | -                 |
| <b>VII - VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR</b>       | <b>1.189.845</b>  | <b>359.728</b>    |
| <b>VIII - DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO</b>         | <b>1.189.845</b>  | <b>359.728</b>    |
| VIII.1 - Pessoal                                       |                   |                   |
| VIII.2 - Impostos, taxas e contribuições               | 474.974           | 112.641           |
| VIII.3 - Remuneração de capitais de terceiros          | 81.986            | 78.728            |
| VIII.4 - Remuneração de capitais próprios              | 632.885           | 168.359           |

Este documento foi assinado digitalmente por Vitor Augusto Bazzo Fagundes, Ricardo Elson Do Carmo e Alexandre Domingos Ferreira. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código C9B8-7E66-ADE2-08CB.

## **Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras dos períodos findos em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020.**

### **1) CONTEXTO OPERACIONAL**

---

A BSI Capital Securitizadora S/A, constituída em 02 de setembro de 2009, tem como objetivo social (I) aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios; (II) emissão e colocação de títulos e valores mobiliários; (III) cessão e reaquisição dos direitos creditórios; (IV) prestação de serviços relacionados a operações no mercado secundário de créditos oriundos de suas operações; (V) realização de negócios e prestação de serviços compatíveis com suas atividades e (VI) aquisição e securitização de direitos creditórios imobiliários na forma da Lei. 9.514 de 1997, assim como, quaisquer outros direitos de crédito. A companhia é tributada pelo lucro real e tem sede na cidade de São Bernardo do Campo, estado de São Paulo, na Rua José Versolato, 111, sl 2126 – bairro Centro, CEP: 09.750-730

As demonstrações financeiras da Companhia relativas ao período findo em 31 de dezembro de 2021 comparativas a 31 de dezembro de 2020 foram autorizadas pelo Conselho de administração em 21 de março de 2022.

#### **1.1 Impactos do Covid-19**

Desde o dia 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) declarou pandemia. O surto provocado pela contaminação de COVID-19, que evoluiu e continua evoluindo, gerando impacto nas atividades globais. Tendo em vista as avaliações da Emissora, informamos que, até a data de divulgação dessas demonstrações financeiras, não observamos eventos e impactos financeiros relevantes dentro das operações destas Demonstrações Financeiras.

### **2) RISCOS**

---

#### **2.1 Risco de mercado:**

Este tipo de risco está ligado à perspectiva de eventos adversos, que impactem os preços dos ativos transacionados e/ou sua liquidez. Esse risco está associado a variáveis macros sistêmicas, como inflação, taxas de juros, taxas de câmbio e outras.

#### **2.2 Política anti-inflacionária:**

No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de fragilidade nos controles inflacionários. As medidas do Governo Federal realizadas para combate e controle da meta de inflação contribuem para a incerteza econômica e aumentam a volatilidade das taxas de juros dos títulos. Essas medidas podem, no

futuro, ter um efeito material desfavorável sobre a economia e sobre os ativos que lastreiam as Debêntures emitidas pela Companhia.

### **2.3 Risco institucional:**

Este risco está associado à possibilidade de eventos adversos em âmbito da legislação, da regulamentação, da autorregulação (a cargo dos próprios agentes do mercado considerado) e do cumprimento dos contratos. Eventos como mudança na legislação tributária ou em regras estabelecidas por uma entidade reguladora se enquadram nessa modalidade de risco.

### **2.4 Risco fiscal**

A política fiscal é o conjunto de medidas tomadas pelo governo para que haja estabilização da economia, redistribuição de renda e a alocação dos recursos. Seguindo estes parâmetros, o governo planeja para 2022 alcançar a meta fiscal, aumentar investimentos e retomar o crescimento do país.

### **2.5 PIS/ COFINS:**

São tributos que tem a mesma base de cálculo e forma de cobrança similar, não justificando então duas contribuições com legislações próprias e quase idênticas. Assim, já é esperada a unificação dos impostos para 2022, receando, entretanto, o mercado com a expectativa de aumento das alíquotas. Havendo mudança no imposto existe o risco de a operação da Companhia sofrer um impacto direto, uma vez que suas receitas brutas são tributas pelo PIS/COFINS e atualmente estão enquadradas conforme as pessoas jurídicas referidas nos §§ 6º e 8º do Art. 3 da Lei 9.718/1998. Se aprovado os impostos deixarão de terem o efeito da “não cumulatividade” elevando demasiadamente as alíquotas – PIS de 0,65% para 1,65% e COFINS de 4% para 7,6% – ocasionando também em um encarecimento da operação e possível fuga de clientes.

### **2.6 Risco Operacional:**

Associado à possibilidade de eventos adversos intrinsecamente associados aos participantes do mercado, empresas e demais entidades, tal risco está ligado a práticas internas de gestão e a processos organizacionais.

### **2.7 Direitos Creditórios:**

O principal risco incidido sobre a Companhia refere-se a possível redução dos recebimentos dos devedores de direitos creditórios causado pela instabilidade no ambiente econômico. Especialistas afirmam que em um cenário de extrema crise econômica, os recebimentos possam sofrer redução de até 50%.

### **2.8 Risco de Crédito:**

O risco de crédito está associado à possibilidade de uma das partes de uma transação não cumprir sua obrigação com as demais, deixando de honrar compromisso financeiro assumido.

### **2.9 Inadimplência:**

O quadro de recessão na economia afeta diretamente o ritmo de negócios e a geração de caixa das empresas. Consequentemente gera um aumento da taxa de juros por conta do cenário inflacionado e um aumento das restrições para se obter crédito, resultando assim, no aumento das taxas de inadimplência. Com o aumento significativo da inadimplência é possível que os devedores dos créditos negociados com a Companhia não tenham capacidade de cumprir com suas obrigações e, como o pagamento dos investidores das Debêntures emitidas pela Companhia está baseado no pagamento dos direitos creditórios, isto pode alterar o retorno previsto pelos investidores.

## **3) APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

---

As demonstrações contábeis foram elaboradas com base nas Práticas Contábeis brasileiras que compreendem a legislação societária brasileira, os Pronunciamentos, as Interpretações e as Orientações emitidos pelo CPC e homologados pelos órgãos reguladores, e práticas adotadas pelas entidades em assuntos não regulados, desde que atendam ao Pronunciamento Conceitual Básico Estrutura Conceitual para a Elaboração e Apresentação das Demonstrações Contábeis emitido pelo CPC e, por conseguinte, em consonância com as normas contábeis internacionais.

As demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2018 incluem as alterações na legislação societária introduzidas pela Lei 11.638/07, e pela Lei 11.941/09, que alteraram a Lei 6.404/76 nos artigos relativos à elaboração das demonstrações contábeis. Dentre as alterações supramencionadas, destacamos:

### **Apresentação das demonstrações contábeis**

A empresa apresenta suas demonstrações contábeis de acordo com CPC 26.

### **Continuidade**

As demonstrações contábeis foram elaboradas tendo como premissa que a Companhia está em atividade, e, assim irá manter-se por um futuro previsível, e ainda que existe o firme propósito de continuar suas atividades e que não se visualizou qualquer probabilidade de descontinuidade. Ainda para o lapso de doze meses, da data das demonstrações contábeis, não ficou caracterizada, por qualquer forma, inclusive por vontade da administração, a redução drástica na escala de suas operações.

## **4) PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS**

---

As demonstrações financeiras são elaboradas com o apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras são apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo, provisão para receitas incorridas que ainda não foram faturadas, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas anualmente.

As demonstrações financeiras são elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

### **4.1. Moeda funcional**

As demonstrações financeiras são apresentadas em, sendo o Real (R\$) a moeda funcional da Companhia, conforme critérios previstos nos itens 9 a 14 da NBC TG 02 (R3) emitida pelo CFC – Conselho Federal de Contabilidade.

#### 4.2. Reconhecimento de receita

##### i) Prestação de serviços

A receita de prestação de serviços é reconhecida com base na execução dos serviços previstos nos contratos celebrados entre as partes ou na própria conclusão dos serviços, ou seja, quando os riscos significativos e os benefícios são transferidos para o comprador. Quando o resultado do contrato não puder ser medido de forma confiável, a receita é reconhecida apenas na extensão em que as despesas incorridas puderem ser recuperadas.

##### ii) Receita de juros

Para todos os instrumentos financeiros avaliados ao custo amortizado e ativos financeiros que rendem juros, a receita ou despesa financeira é contabilizada utilizando-se a taxa de juros efetiva, que desconta exatamente os pagamentos ou recebimentos futuros estimados de caixa ao longo da vida estimada do instrumento financeiro ou em um período mais curto, quando aplicável, ao valor contábil líquido do ativo ou passivo financeiro. A receita de juros é incluída na rubrica “Receita financeira” nas demonstrações do resultado.

##### iii) Receita de securitização

O *spread* da operação decorre, basicamente, da diferença entre o preço pago pela Sociedade na aquisição do crédito imobiliário e o preço de colocação dos CRI aos investidores. Em outras palavras, a Sociedade adquire o lastro de crédito, aplicando determinada taxa de desconto que somente será em parte repassada como forma de remuneração, de modo que a diferença observada entre as taxas consiste no *spread* realizado.

#### 4.3. Reconhecimento de despesas

As despesas foram reconhecidas no resultado à medida da sua realização através do regime de competência. Foram reconhecidas simultaneamente com as receitas quando com estas tinham vínculo, em conformidade com o previsto na ITG 2000 (R1) emitida pelo CFC – Conselho Federal de Contabilidade.

#### 4.4 Impostos e contribuições

##### 4.4.1. Imposto de renda pessoa jurídica e contribuição social sobre o lucro líquido - correntes

O Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (CSLL) são calculados com base nas alíquotas vigentes (15% para o IRPJ, 10% para o adicional de IRPJ sobre o lucro excedente a R\$ 240.000 por ano e 9% de CSLL) e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social para fins de determinação de exigibilidade, quando aplicável. Portanto, as inclusões ao lucro contábil de despesas, temporariamente não dedutíveis, ou exclusões de receitas, temporariamente não tributáveis, consideradas para apuração do lucro tributável corrente, geram créditos ou débitos tributários diferidos.

##### 4.4.2. Imposto sobre serviços

As receitas de serviços estão sujeitas aos seguintes impostos e contribuições, pelas seguintes alíquotas básicas:

- Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) - Seguindo a Lei 10.684/2003, a alíquota da COFINS fica elevada para 4% (quatro por cento) para as pessoas jurídicas referidas nos §§ 6º e 8º do Art. 3 da Lei 9.718/1998. Entre elas as **sociedades de crédito imobiliário**.
- Programa de Integração Social (PIS) – 0,65%
- Imposto Sobre Serviços (ISS) - 2% a 5%;

#### 4.5. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração

Os ativos financeiros da Companhia são classificados como ativos financeiros a valor justo por meio do resultado a valor justo, acrescidos dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro.

Os ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, bancos conta movimento e aplicações de liquidez imediata.

A prática contábil adotada para os instrumentos financeiros foi pautada no que determinam as normas emitidas pelo CFC - Conselho Federal de Contabilidade: BC TG 39 (R1), NBC TG 40 (R3) e NBC TG 48.

#### **4.6. Ajuste a Valor Presente (AVP) de ativos e passivos**

A Companhia não pratica transações significativas a prazo com valores pré-fixados. Assim, os saldos dos direitos e das obrigações são mensurados nas datas de encerramento dos exercícios por valores próximos aos respectivos valores presentes.

#### **4.7. Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)**

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. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. A Companhia avalia periodicamente o efeito deste procedimento e, nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro 2020, não identificou ajustes a serem contabilizados.

#### **4.8. Provisão para redução ao valor de recuperação de direitos creditórios**

Os direitos creditórios são classificados de acordo com o julgamento da Administração quanto ao nível de risco, levando em consideração a conjuntura econômica, a experiência passada e os riscos específicos em relação à operação, que requer a análise da carteira quanto ao atraso das operações, conforme regras e procedimentos definidos na Instrução normativa 1.700 da Receita Federal em seu art. 71.

#### **4.9. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses, caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

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

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

#### **4.11. Tributos a compensar**

Uma vez identificado valores de tributos passíveis de compensação, seja por recolhimento indevido ou a maior, tais valores devem ser contabilizados em contas do ativo, com a corresponde atualização, de acordo com a legislação de regência. Para efeito de contabilização e cômputo na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social Sobre o Lucro, os juros devem ser apropriados pelo regime de competência.

A empresa deverá manter controles extracontábeis dos créditos a compensar, bem como dos valores dos juros apropriados e dos valores compensados, para fazer prova frente a possíveis questionamentos por parte do Fisco.

#### **4.12. Informações por segmento**

O CPC 22 requer que as operações por segmento sejam identificadas com base em relatórios internos utilizados pelos tomadores de decisão com a finalidade de alocar recursos aos segmentos e avaliar sua performance.

A Administração efetuou a análise mencionada e concluiu que a Companhia opera num único segmento (securitização de créditos imobiliários) e por isso não há a necessidade de nenhuma divulgação adicional.

#### **4.13. Julgamentos**

A preparação das demonstrações financeiras da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes na data-base das demonstrações financeiras.

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

#### 4.14. Eventos subsequentes

A Companhia realizou uma análise em todos os eventos subsequentes, favoráveis, desfavoráveis, relevantes que pudessem influenciar significativamente o seu desempenho, com uma atenção especial no quesito da continuidade. Após esta análise nenhum evento importante e impactante foi constatado. Assim nenhum ajuste de saldo se fez necessário e nenhum fato importante para divulgação foi identificado em decorrência de eventos subsequentes.

### 5) CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

O Caixa e equivalentes de caixa incluem os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez e com risco insignificante de mudança de valor, sendo o saldo apresentado líquido de saldos de contas garantidas na demonstração dos fluxos de caixa, se aplicável. As contas garantidas são demonstradas no balanço patrimonial como “Empréstimos”, no passivo circulante. O caixa e equivalentes de caixa existentes na sociedade compõem-se da seguinte forma:

| Descrição                                     | 31.12.2021    | 31.12.2020    |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Banco conta movimento                         | 43.575        | 19.050        |
| <b>Total de caixa e equivalentes de caixa</b> | <b>43.575</b> | <b>19.050</b> |

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. Um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

### 6) TÍTULOS A RECEBER

O saldo de Direitos Creditórios a receber é composto por direitos de créditos adquiridos de empresas originadoras dos segmentos industriais, comerciais e da prestação de serviços sem aquisição substancial de riscos e benefícios. Os valores são escriturados pelo valor de face dos Direitos Creditórios a receber, devido ao

fato do prazo médio da carteira ser inferior a 180 dias, a empresa optou por não reconhecer o ajuste a valor presente, requerido pelo CPC 12.

Neste ano a companhia optou pela não realização da provisão para devedores duvidosos.

A Companhia não está substancialmente exposta à variação do fluxo de caixa esperado associado ao direito creditório quando o cedente ou parte relacionada, em relação à operação de cessão, assumir obrigação não formalizada ou quando garantir, por qualquer outra forma, compensar as perdas de crédito associadas ao direito creditório objeto da operação.

- i. Operações com aquisição substancial de riscos e benefícios – quando a securitizadora adquire substancialmente todos os riscos e benefícios de propriedade do direito creditório objeto da operação, ensejando na baixa do direito creditório no registro contábil do cedente.
- ii. Operações sem aquisição substancial de riscos e benefícios – quando a securitizadora não adquire substancialmente todos os riscos e benefícios de propriedade do direito creditório objeto da operação, não ensejando na baixa do direito creditório no registro contábil do cedente.

A classificação dos grupos acima é de responsabilidade da Administração e deverá ser estabelecida utilizando-se como metodologia, preferencialmente, o disposto na escritura de emissão de debêntures, associado aos direitos creditórios objeto da operação.

Posição sintética de direitos creditórios relativa as operações sem aquisição substancial de riscos estão representadas por:

| Descrição                         | 31.12.2021     | 31.12.2020     |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Títulos a receber                 | 220.194        | 173.898        |
| (-)PECLD                          | (9.213)        | (9.213)        |
| <b>Total de títulos a receber</b> | <b>210.981</b> | <b>164.685</b> |

## 7) OUTROS CRÉDITOS

A conta de “Outros Créditos” é composta por adiantamentos a fornecedores e antecipações de dividendos no exercício social, e está composta da seguinte maneira:

| Descrição                       | 31.12.2021 | 31.12.2020     |
|---------------------------------|------------|----------------|
| Adiantamento de fornecedores    |            | 226.128        |
| <b>Total de outros créditos</b> | <b>-</b>   | <b>226.128</b> |

## 8) IMOBILIZADO

A Companhia possui os seguintes ativos imobilizados em seu poder:

| Descrição                   | Taxa | Custo          | 31.12.2021     |                | 31.12.2020     |
|-----------------------------|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                             |      |                | Depreciação    | Residual       | Residual       |
| Móveis e utensílios         | 10%  | 442            | (302)          | 140            | 184            |
| Equipamentos de Informática | 20%  | 8.104          | (886)          | 7.218          | 2.283          |
| Veículos                    | 20%  | 100.000        |                | 100.000        | 100.000        |
| Consórcios                  |      | 85.410         |                | 85.410         | 76.204         |
| Marcas e patentes           |      | 988            |                | 988            | 988            |
| <b>Total do Imobilizado</b> |      | <b>194.944</b> | <b>(1.188)</b> | <b>193.756</b> | <b>179.659</b> |

## 9) EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

A Companhia tomou empréstimos com partes relacionadas para disponibilizar capital para condução normal dos negócios da organização.

| Descrição                                 | 31.12.2021     | 31.12.2020    |
|-------------------------------------------|----------------|---------------|
| Empréstimos com parte relacionadas        | 241.121        | 3.121         |
| Bradesco                                  | 51.936         | 84.211        |
| Bradesco – Cheque Especial                |                | 4.568         |
| <b>Total Empréstimos e financiamentos</b> | <b>293.057</b> | <b>91.900</b> |

## 10) FORNECEDORES

A conta “Obrigações com fornecedores” refere-se ao saldo de contas que representam créditos de terceiros com a companhia. Está assim composta:

| Descrição                    | 31.12.2021 | 31.12.2020     |
|------------------------------|------------|----------------|
| Fornecedores Nacionais       |            | 101.604        |
| <b>Total de Fornecedores</b> | <b>-</b>   | <b>101.604</b> |

## 11) RECEITAS A REALIZAR

A conta “Receitas a realizar” está assim disposta:

| Descrição                           | 31.12.2021    | 31.12.2020 |
|-------------------------------------|---------------|------------|
| Receitas a realizar                 | 12.209        |            |
| <b>Total de Receitas a realizar</b> | <b>12.209</b> | <b>-</b>   |

## 12) PATRIMÔNIO LÍQUIDO

**Capital social:** O capital social, totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 128.700,00 (cento e vinte e oito mil e setecentos reais), representado por 128.700 (cento e vinte e oito mil e setecentas) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

**Reserva Legal:** A reserva legal constituída está dentro do limite de 20% não excedendo o capital social em conformidade com o artigo 193 da Lei das Sociedades por Ações e com o Art. 25, § 1º, letra (a) do estatuto social da Companhia.

## 13) RESULTADO OPERACIONAL

O resultado operacional é composto de receitas operacionais deduzidas às despesas operacionais, composto por:

| Descrição (em reais)                 | 31.12.2021         | 31.12.2020         |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Receitas operacionais</b>         | <b>2.750.412</b>   | <b>1.272.792</b>   |
| Receita de Securitização             | 370.809            | 626.120            |
| Receita de Prestação de Serviços     | 2.564.909          | 721.684            |
| (-) ISS                              | (48.548)           | (14.433)           |
| (-) PIS sobre Receitas               | (19.117)           | (8.468)            |
| (-) COFINS sobre Receitas            | (117.641)          | (52.111)           |
| <b>Despesas operacionais</b>         | <b>(1.796.168)</b> | <b>(1.055.219)</b> |
| Despesas Gerais e Administrativas    | (1.796.168)        | (1.055.219)        |
| <b>Resultado operacional líquido</b> | <b>954.244</b>     | <b>217.573</b>     |

## 14) RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro é composto de receitas financeiras deduzidas às despesas financeiras, que estão assim compostas:

| Descrição (em reais)                | 31.12.2021      | 31.12.2020      |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Despesas Financeiras</b>         | <b>(33.069)</b> | <b>(11.585)</b> |
| Despesas Bancárias                  | (2.956)         | (3.703)         |
| Juros Pagos ou incorridos           | (12.764)        | (4.238)         |
| Multas Dedutíveis                   | (17.349)        | (3.644)         |
| <b>Receitas Financeiras</b>         | <b>1.378</b>    |                 |
| Rendimento aplicação financeira     | 1.378           |                 |
| <b>Resultado financeiro líquido</b> | <b>(31.691)</b> | <b>(11.585)</b> |

## 15) INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Os instrumentos financeiros ativamente utilizados pela Sociedade estão substancialmente representados por caixa e equivalentes de caixa e empréstimos e financiamentos, realizado em condições usuais de mercado, estando reconhecidos integralmente nas demonstrações contábeis considerando-se os critérios descritos no item 2. Estes instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais, visando à liquidez, rentabilidade e minimização de riscos.

### Valorização dos instrumentos financeiros:

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos em 31 de dezembro de 2021, bem como os critérios para sua valorização, são descritos a seguir:

**Caixa e equivalentes de caixa (nota 5):** os saldos mantidos em contas correntes bancárias encontram-se ajustados de acordo com o valor da cota divulgada;

**Empréstimos e Financiamentos (nota 9):** os empréstimos com partes relacionadas estão considerados por seus valores de entrada, acrescido dos respectivos encargos incorridos.

## 16) INFORMAÇÕES SOBRE A EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – CRI E CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS DO AGRONEGÓCIO – CRA, EM REGIME FIDUCIÁRIO

Com a publicação da Instrução CVM nº 600, datada de 01 de agosto de 2018, foram instituídas novas disposições envolvendo Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio e alterados, determinados dispositivos contidos em outras instruções normativas publicadas pela Comissão de Valores Mobiliários. Nesse contexto, destacamos o art. 34 dessa ICVM nº 600 que acrescentou à Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, o Art. 25-A que, por sua vez, passou a requerer o tratamento, em se tratando de companhia Securitizadora, de cada patrimônio separado como entidade que reporta informação para fins de elaboração de demonstrações financeiras individuais, desde que a companhia

Securitizadora não tenha que consolidá-lo em suas demonstrações conforme as regras contábeis aplicáveis às sociedades anônimas.

Em atendimento à essa disposição, a partir do período findo em 31 de dezembro de 2021, 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 3 (três) meses após o encerramento do exercício social o qual foi estabelecido como sendo 31 de dezembro de cada ano, para todos os patrimônios separados ativos naquela data.

\*\*\*

São Bernardo do Campo – SP, 21 de março de 2022.

---

Ricardo Elson do Carmo  
Diretor Presidente

---

Alexandre Domingos Ferreira  
Diretor Vice-Presidente

---

Vitor Augusto Bazzo Fagundes  
CPF: 008.322.739-37  
CRC: PR 076.141/O7 S SP

Este documento foi assinado digitalmente por Vitor Augusto Bazzo Fagundes, Ricardo Elson Do Carmo e Alexandre Domingos Ferreira.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código C9B8-7E66-ADE2-08CB.

**BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A**

CNPJ/MF: 11.257.352/0001-43

**DECLARAÇÃO**

Pelo presente instrumento, **Ricardo Elson do Carmo**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº. 22.165.101-9 SSP/SP, e devidamente inscrito no CPF/MF sob nº 167.780.268-55, domiciliado na cidade de São Bernardo do Campo, estado de São Paulo, à rua Aldino Pinotti, 601 apto. 92, bairro Centro, CEP 09750-220, **Diretor Presidente** da **BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Rua Jose Versolatto, 111, sala 2126, bairro Centro, CEP: 09750-730, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.257.352/0001-43, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado São Paulo – JUCESP sob NIRE 35.3.0046182-7 **DECLARA** (i) ter revisto e discutido com os demais administradores da Companhia, concordando integralmente com as demonstrações financeiras do período de 31 de dezembro de 2021 comparativas a 31 de dezembro de 2020; e (ii) que concorda com as opiniões expressas no Relatório dos auditores independentes da Companhia de 25 de março de 2022.

São Bernardo do Campo - SP, 25 de março de 2022.

**RICARDO ELSON DO CARMO**

**BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A**

CNPJ/MF: 11.257.352/0001-43

**DECLARAÇÃO**

Pelo presente instrumento, **Alexandre Domingos Ferreira**, brasileiro, divorciado, portador da cédula de identidade RG 27.572.689-7 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 181.740.688-48, residente na Avenida Guilherme Giorgi, 928 apto. 145, bairro Vila Carrão, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP: 03422-000, **Diretor Vice-Presidente da BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Rua Jose Versolatto, 111, sala 2126, bairro Centro, CEP: 09750-730, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.257.352/0001-43, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado São Paulo – JUCESP sob NIRE 35.3.0046182-7 **DECLARA** (i) ter revisto e discutido com os demais administradores da Companhia, concordando integralmente com as demonstrações financeiras do período de 31 de dezembro de 2021 comparativas a 31 de dezembro de 2020 e (ii) que concorda com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia de 25 de março de 2022.

São Bernardo do Campo - SP, 25 de março de 2022.

**ALEXANDRE DOMINGOS FERREIRA**

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/C9B8-7E66-ADE2-08CB> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: C9B8-7E66-ADE2-08CB



### Hash do Documento

AB74F282FA6FD77CB4D7AE4B91A3BC556BEE4C713EFCA6C6692FE0F8B2CD0137

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 29/03/2022 é(são) :

☒ Vitor Augusto Bazzo Fagundes (Testemunha) - 008.322.739-37

em 29/03/2022 10:10 UTC-03:00

**Tipo:** Certificado Digital

☒ ricardo Elson do Carmo (Testemunha) - 167.780.268-55 em

29/03/2022 10:04 UTC-03:00

**Tipo:** Certificado Digital

☒ Alexandre Domingos Ferreira (Signatário) - 181.740.688-48 em

29/03/2022 10:00 UTC-03:00

**Tipo:** Certificado Digital

