



Demonstrações Financeiras

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A

CNPJ: 11.257.352/0001-43

31 de dezembro de 2020 e

31 de dezembro de 2019.

DS
VF

DS
RC

DS
/



São Bernardo do Campo - SP, 26 de março de 2020.

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 2020 comparativas a 31 de dezembro de 2019.

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 2020 e 31 de dezembro de 2019, e não prestou, desde a sua contratação serviços não relacionados à auditoria externa.

Cordiais saudações,

DocuSigned by:

Ricardo Carmo

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A

Diretor de Relações com Investidores

Ricardo Elson do Carmo



AUDIFACTOR
AUDITORES

Santa Catarina
R. Almirante Barroso, 1265
Sala 04 Vila Nova Blumenau - SC
47 3035 3231

Paraná
R. Senador Batista de Oliveira, 303
Casa 02 Jd. Das Américas Curitiba
41 3015 6338

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos administradores e acionistas da:
BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.
São Bernardo do Campo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

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

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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



AUDIFACTOR
AUDITORES

Santa Catarina
R. Almirante Barroso, 1265
Sala 04 Vila Nova Blumenau - SC
47 3035 3231

Paraná
R. Senador Batista de Oliveira, 303
Casa 02 Jd. Das Américas Curitiba-
41 3015 6338

Demonstrações contábeis fiduciárias – informação suplementar requerida por Lei e regulamento

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um dos Principais assuntos de auditoria

A Companhia é rogada a divulgar informações contábeis e manter controle a parte, e imparcial de cada um dos patrimônios segregados por emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e dos Certificados de Recebíveis do Agronegócios (CRA), em que foram instituídos o regime fiduciário. Adendo, a Companhia realiza a administração dos recebíveis destes ativos, bem como os pagamentos dos CRIs e CRAs, em atenção aos desembaraços. Diante do exposto, esse tema foi considerado uma área atenuante e de risco em nossa condução dos trabalhos devido aos inúmeros patrimônios apartados que são administrados pela Companhia, resultando em elevadas transações contábeis para confecção das demonstrações contábeis fiduciárias de cada patrimônio com o risco de, se não adequadamente controlados, serem apresentados e valorizados de forma incorreta nas demonstrações contábeis fiduciárias.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Na condução da realização da auditoria incluíram-se a realização de testes de lisura nos registros contábeis independentes de cada um dos patrimônios segregados em face da administração da Companhia, e em conjunto com o cotejo dessas informações com os saldos de “Caixa e equivalentes de caixa”, “Aplicações financeiras”, “Outros créditos a receber”, “Valores mobiliários emitidos”, “Outros passivos” e “Contas a pagar”, apresentados nas demonstrações contábeis fiduciárias.

Foram examinados os contratos das emissões dos certificados dos recebíveis realizado durante o exercício analisado, de forma de assegurar se os mesmos continham a cláusula que instituiu o regime fiduciário. Suplementarmente, foram examinadas as liquidações financeiras das operações por via de extratos bancários, e posteriormente comparadas aos dados contratuais pactuados de taxas de juros, índices de atualizações e prazo de recebimento/ pagamento com as informações apresentadas nas memórias de cálculo das contas a receber e com informações do sistema a respeito do controle a pagar, procedimentos esses que visavam deslumbrar a totalidade da operação.

Com base nos procedimentos de auditoria adotados na condução dos trabalhos e após os resultados informacionais que os testes nos deram, consideramos que as demonstrações contábeis fiduciárias que a Companhia divulgou, essas apresentadas de forma adicional às demonstrações da Companhia, conforme requerido pela Instrução CVM no 480, de 07 de



AUDIFACTOR
AUDITORES

Santa Catarina
R. Almirante Barroso, 1265
Sala 04 Vila Nova Blumenau - SC
47 3035 3231

Paraná
R. Senador Batista de Oliveira, 303
Casa 02 Jd. Das Américas Curitiba
41 3015 6338

dezembro de 2009, e na Lei de 9.514, de 20 de novembro de 1997, foram preparadas e posteriormente divulgadas de forma correta, no contexto das demonstrações contábeis tomadas como um todo.

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

Informações correspondentes sobre as demonstrações do valor adicionado

Revisamos, também, as informações correspondentes relativas às demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais, referentes ao período de 31 de dezembro de 2020 elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação nas demonstrações é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações contábeis correspondentes individuais tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board – IASB*, e de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.



AUDIFACTOR
AUDITORES

Santa Catarina
R. Almirante Barroso, 1265
Sala 04 Vila Nova Blumenau - SC
47 3035 3231

Paraná
R. Senador Batista de Oliveira, 303
Casa 02 Jd. Das Américas Curitiba
41 3015 6338

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito de valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência da auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Blumenau, 29 de março de 2021.

SIDENI

MORATELLI:6

1317837991

Assinado de forma digital
por SIDENI
MORATELLI:61317837991
Dados: 2021.04.05
08:43:55 -03'00'

Audifactor Auditores Independentes S/S

CRC/PR 005560/O-1 T-SC

Sidení Moratelli – Sócio Responsável

Contador – CRC/SC – 19.206/O-7 “S” SP

JULIANO DOS SANTOS

MACHADO:902718239

68

Assinado de forma digital
por JULIANO DOS SANTOS
MACHADO:90271823968
Dados: 2021.04.01 15:47:11
-04'00'

Audifactor Auditores Independentes S/S

CRC/PR 005560/O-1 T-SC

Juliano dos Santos Machado - Sócio

Contador – CRC/PR – 051229/O-8 “S” SP


Balço Patrimonial dos períodos findos em:

(Valores expressos em Reais)

ATIVO	Nota	31.12.2020	31.12.2019
Ativo Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	19.050	2.114
Títulos a receber	6	164.685	162.891
Tributos a recuperar		11.112	137
Outros Créditos	7	226.128	1.107.546
Total do Ativo Circulante		420.975	1.272.688
Ativo Não Circulante			
Imobilizado/Intangível	8	179.659	139.727
Total do Ativo Não Circulante		179.659	139.727
Total do Ativo		600.634	1.412.415
PASSIVO			
	Nota	31.12.2020	31.12.2019
Passivo Circulante			
Empréstimos e Financiamentos	9	91.900	155.978
Obrigações com Fornecedores	10	101.604	114.883
Obrigações fiscais e tributárias		96.908	43.172
Outras Obrigações	11	53.957	611.935
Total do Passivo Circulante		344.369	925.968
Não Circulante			
Empréstimos a longo prazo	9		39.534
Total do Passivo Não Circulante		-	39.534
Patrimônio líquido			
	12		
Capital social		128.700	104.000
(-) Capital Social a Integralizar			(37.000)
Reserva Legal		25.740	18.480
AFAC			24.700
Reserva de lucros		101.825	336.733
Total do patrimônio líquido		256.265	446.913
Total do Passivo		600.634	1.412.415

As notas explicativas são partes integrantes destas demonstrações financeiras.

 DS
VF

 DS
RC

 DS
/



Demonstração do Resultado dos períodos findos em:

(Valores expressos em Reais)

	<u>Nota</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Receitas operacionais			
Receita de Securitização		626.120	624.117
Receita com prestação de serviços		721.684	402.818
(-) Deduções da receita		(75.012)	(55.809)
Receita operacional líquida		1.272.792	971.126
Despesas operacionais			
Despesas gerais e administrativas		(1.055.219)	(694.606)
Total das despesas operacionais		(1.055.219)	(694.606)
Lucro antes do Resultado Financeiro	13	217.573	276.520
Despesas financeiras		(11.585)	(42.558)
Receitas financeiras			4.045
Resultado financeiro líquido	14	(11.585)	(38.513)
Resultado antes das provisões		205.988	238.007
(-) Provisão para contribuição social		(14.111)	(29.432)
(-) Provisão para imposto de renda		(23.518)	(57.756)
Lucro líquido do exercício		168.359	150.819
Lucro líquido por ação		1,30815	1,17186

As notas explicativas são partes integrantes destas demonstrações financeiras.



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

(Valores expressos em reais)

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Resultado Líquido do Período	<u>168.359</u>	<u>150.819</u>
Outros Resultados Abrangentes		
Resultado abrangente do período	<u><u>168.359</u></u>	<u><u>150.819</u></u>

As notas explicativas são partes integrantes destas demonstrações financeiras.

A blue square box containing the initials "VF" and a small "DS" in the top right corner.

A blue square box containing the initials "RC" and a small "DS" in the top right corner.

A blue square box containing a vertical line and a small "DS" in the top right corner.



Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos períodos findos em:

(Valores expressos em reais)

	Capital Social Subscrito	(-) Capital a Integralizar	Reserva Legal	AFAC	Lucro Acumulado	Total
Saldo em 31 dezembro de 2018	104.000	(37.000)	10.940	24.700	336.733	439.373
Resultado do período					150.819	150.819
Constituição de Reserva Legal			7.540		(7.540)	-
Dividendos obrigatórios					(143.279)	(143.279)
Saldo em 31 dezembro de 2019	104.000	(37.000)	18.480	24.700	336.733	446.913
Resultado do período					168.359	168.359
Integralização de Capital	24.700	37.000		(24.700)		37.000
Constituição de reserva			7.260			7.260
Ajustes de exercícios anteriores					(57.221)	(57.221)
Pagamento de dividendos					(346.046)	(346.046)
Saldo em 31 dezembro de 2020	128.700	-	25.740	-	101.825	256.265

As notas explicativas são partes integrantes destas demonstrações financeiras.

DS
VF

DS
RC

DS
/



Demonstração dos fluxos de caixa dos períodos findos em:

(Valores expressos em Reais)

	31.12.2020	31.12.2019
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro/Prejuízo líquido antes do IRPJ E CSLL	205.988	238.007
Ajustado por:		
Depreciação	95	95
Ajuste de exercícios anteriores	57.221	
	263.304	238.102
(Aumento)/Diminuição das contas ativas		
Títulos a Receber	(1.794)	(7.558)
Tributos a recuperar	(10.975)	
Outros créditos	881.418	134.810
Aumento/(Diminuição) das contas passivas		
Obrigações com Fornecedores	(13.279)	84.505
Obrigações Fiscais e Tributárias (exceto IR e CS)	(37.802)	9.564
Outras obrigações	(557.978)	(146.222)
Caixa proveniente/(usado) nas operações	522.894	313.201
Imposto de Renda e Contribuição Social pagos	(16.273)	(102.352)
Caixa líquido usado nas atividades operacionais	506.621	210.849
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS		
Compra de imobilizado	(40.027)	(26.699)
Caixa líquido usado nas atividades de investimentos	(40.027)	(26.699)
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS		
Amortizações de empréstimos e financiamentos	(103.612)	(2.751)
Dividendos Estatutários	(346.046)	(236.449)
Constituição de reserva legal		7.540
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos	(449.658)	(231.660)
AUMENTO/(DIMINUIÇÃO) LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	16.936	(47.510)
Caixa e equivalente de caixa no início do período	2.114	49.624
Caixa e equivalente de caixa no final do período	19.050	2.114

As notas explicativas são partes integrantes destas demonstrações financeiras.

DS
VF

DS
RC

DS
/


Demonstração do Valor Adicionado dos períodos findos em:

(Valores expressos em reais)

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
I - RECEITA	1.347.804	1.026.935
I.1 - Receita de securitização	626.120	624.117
I.2 - Receita com prestação de serviços	721.684	402.818
II - INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS	987.981	670.411
III - VALOR ADICIONADO BRUTO	359.823	356.524
IV - DEPRECIAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E EXAUSTÃO	95	95
V - VALOR ADICIONADO LÍQUIDO	359.728	356.429
VI - VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA	-	4.045
VI.1 - Receitas financeiras		4.045
VII - VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	359.728	360.474
VIII - DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO	359.728	360.474
VIII.2 - Impostos, taxas e contribuições	112.641	142.997
VIII.3 - Remuneração de capitais de terceiros	78.728	66.658
VIII.4 - Remuneração de capitais próprios	168.359	150.819

As notas explicativas são partes integrantes destas demonstrações financeiras.

 DS
VF

 DS
ac

 DS
/



Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras dos períodos findos em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019.

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.

As demonstrações financeiras da Companhia relativas ao período findo em 31 de dezembro de 2020 comparativas a 31 de dezembro de 2019 foram autorizadas pelo Conselho de administração em 26 de março de 2021.

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, do auto regulação (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 2021 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 2021, 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. Conseqüentemente 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.

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 Reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia.

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 de tempo 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. Impostos e contribuições

4.3.1. 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.

4.3.2. 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%;



4.4. 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.

4.5. 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.

4.6. 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 2020 e 31 de dezembro 2019, não identificou ajustes a serem contabilizados.

4.7. 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.



4.8. 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.

4.9. 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.

4.10. 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 extra contábeis 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.



4.11. 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.

4.12. 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.

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	31.12.2020	31.12.2019
Caixa		2.085
Banco conta movimento	19.050	29
Total de caixa e equivalentes de caixa	19.050	2.114



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	31.12.2020	31.12.2019
Títulos a receber	173.898	172.104
(-)PECLD	(9.213)	(9.213)
Total de títulos a receber	164.685	162.891

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	31.12.2020	31.12.2019
Adiantamento de fornecedores	226.128	566.927
Antecipação de dividendos		537.619
Outros Créditos a Receber		3.000
Total de outros créditos	226.128	1.107.546

8) IMOBILIZADO

A Companhia possui os seguintes ativos imobilizados em seu poder:

Descrição	Taxa	Custo	31.12.2020		31.12.2019
			Depreciação	Residual	Residual
Móveis e utensílios	10%	442	(258)	184	228
Equipamentos de Informática	20%	2.459	(176)	2.283	2.333
Veículos	20%	100.000		100.000	100.000
Consórcios		76.204		76.204	36.178
Marcas e patentes		988		988	988
Total do Imobilizado		180.094	(434)	179.659	139.727



9) EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

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

a) Empréstimos e financiamentos – Passivo circulante:

Descrição	31.12.2020	31.12.2019
Empréstimos com parte relacionadas	3.121	111.615
Bradesco	84.211	43.587
Bradesco – Cheque Especial	4.568	776
Total Empréstimos e financiamentos – Passivo Circulante	91.900	155.978

b) Empréstimos e financiamentos – Passivo não circulante:

Descrição	31.12.2020	31.12.2019
Bradesco		39.534
Total Empréstimos e financiamentos – Passivo Não Circulante	-	39.534

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	31.12.2020	31.12.2019
Fornecedores Nacionais	101.604	114.883
Total de Fornecedores	101.604	114.883

11) OUTRAS OBRIGAÇÕES

A conta “Outras Obrigações” é composta por valores que foram antecipados por clientes em projetos de estruturação e por aportes antecipados de Certificados de Recebíveis Imobiliários que serão transferidos ao balanço apartado a partir de sua constituição, por dividendos a pagar, receitas a realizar e por outros passivos de diversas origens e estão dispostos da seguinte forma:

Descrição	31.12.2020	31.12.2019
Adiantamento de Cliente	16.396	126.194
Adiantamento de CRI		73.853
Outros Passivos		387.997
Comissão de Valores Mobiliários – CVM	37.561	23.891
Total de outras obrigações	53.957	611.935



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.

Reserva de Lucros: A reserva de lucros da Companhia consta com um montante de R\$ 101.824,95 (cento e um mil e oitocentos e vinte e quatro reais e noventa e cinco centavos) que está à disposição dos acionistas para deliberações futuras.

13) RESULTADO OPERACIONAL

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

Descrição (em reais)	31.12.2020	31.12.2019
Receitas operacionais	1.272.792	971.126
Receita de Securitização	626.120	624.116
Receita de Prestação de Serviços	721.684	402.818
(-) ISS	(14.433)	(8.056)
(-) PIS sobre Receitas	(8.468)	(6.675)
(-) COFINS sobre Receitas	(52.111)	(41.077)
Despesas operacionais	(1.055.219)	(694.606)
Despesas Gerais e Administrativas	(1.055.219)	(694.606)
Resultado operacional líquido	217.573	276.520

14) RESULTADO FINANCEIRO

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

Descrição (em reais)	31.12.2020	31.12.2019
Despesas Financeiras	(7.878)	(42.558)
Despesas Bancárias	(3.703)	(7.324)
Juros Pagos ou incorridos	(4.238)	(35.234)
Multas Dedutíveis	(3.644)	
Receitas Financeiras		4.045
Juros Ativos		4.045
Resultado financeiro líquido	(11.585)	(38.513)



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 2020, 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) EVENTOS SUBSEQUENTE

Em 23 de novembro de 2020 a Companhia emitiu a 9ª Série de Certificado de Recebíveis Imobiliários que foram aprovadas as características e o Termo de Securitização apenas no exercício de 2021. Adicionalmente a Companhia recebeu a primeira integralização referente a série apenas no exercício seguinte das demonstrações, desta forma não impactando as Demonstrações de 2020, no entanto a Companhia entende que o fato é relevante devido ao Certificado ter passado para “funcionamento normal” perante a B3/CVM.

16.1) CARACTERÍSTICAS GERAIS:

Descrição (em reais)	Emissão	Vencimento	Valor	Situação
9ª Série - CRI	23/11/2020	23/11/2030	4.645.480	Adimplente

17) PATRIMÔNIO EM SEPARADO – CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – CRIS E CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS DO AGRONEGÓCIO – CRAS

Os Patrimônios separados são administrados pela Emissora que tem objetivo de controlá-los a partir da instituição do Regime Fiduciário que segrega os bens e direito das suas respectivas séries em contabilidades apartadas que não interagem com o da Emissora. Os referidos Patrimônios são usados única exclusivamente para o seu propósito e não podem ser atingidos por dívidas da Emissora e nem



podem ser penhorados por qualquer outro motivo que não seja relacionado aos termos de Securitização da sua respectiva emissão.

17.1) CARACTERÍSTICAS GERAIS:

Descrição (em reais)	Emissão	Vencimento	Valor	Situação
1ª e 2ª Série - CRI	14/03/2014	14/03/2020	194.560.000	Inadimplente
4ª Série - CRI	18/05/2017	18/05/2022	24.000.000	Adimplente
6ª Série - CRI	25/08/2020	25/02/2026	3.471.759	Adimplente
7ª Série - CRI	09/10/2020	09/10/2030	10.870.700	Adimplente
3ª Série - CRA	24/04/2017	12/03/2025	35.000.000	Adimplente



ATIVO	CRI - 1ª e 2ª série	CRA - 3ª série	CRI - 4ª série	CRI - 6ª série	CRI - 7ª série	TOTAL - 31.12.2020
Ativo Circulante						
Disponibilidades						
Caixa e equivalentes de caixa	308	760.192	254.646	347.685	4.556.966	5.919.797
Créditos Vinculados			21.078.012	510.374	2.640.560	24.228.946
Impostos a recuperar	7.012	26.596	17.266			50.874
Outros Créditos a Receber	333.853	167.675				501.528
Total do Ativo Circulante	341.173	954.463	21.349.924	858.059	7.197.526	30.701.145
Ativo Não Circulante						
Ativo realizável a longo prazo						
Créditos Vinculados	405.205.212	25.828.902	8.519.583	4.802.416	23.536.183	467.892.296
Total do Ativo Circulante	405.205.212	25.828.902	8.519.583	4.802.416	23.536.183	467.892.296
TOTAL DO ATIVO	405.546.385	26.783.365	29.869.507	5.660.475	30.733.709	498.593.441
PASSIVO						
Passivo Circulante						
Outras obrigações						
Empréstimos e financiamentos			208.733			208.733
Títulos e valores mobiliários		5.472.598	56.952	821.990	830.076	7.381.616
Participação residual cedente				510.374	2.497.655	3.008.029
Receitas realizar	307.666	312.084	48.219			667.969
Total do Passivo Circulante	307.666	5.784.682	513.904	1.332.364	3.327.731	11.266.347
Passivo Não Circulante						
Títulos e valores mobiliários	405.336.930	21.008.113	29.364.552	2.580.863	4.502.138	462.792.596
Participação residual cedente				1.747.248	22.903.840	24.651.088
Total do Passivo Não Circulante	405.336.930	21.008.113	29.364.552	4.328.111	27.405.978	487.443.684
Patrimônio Líquido						
Prejuízos acumulados						
	(98.211)	(9.430)	(8.949)			(116.590)
Total do Patrimônio Líquido	(98.211)	(9.430)	(8.949)	-	-	(116.590)
TOTAL DO PASSIVO	405.546.385	26.783.365	29.869.507	5.660.475	30.733.709	498.593.441

São Bernardo do Campo – SP, 26 de março de 2021.

DocuSigned by:

Ricardo Carmo

CG82588B4981440...

Ricardo Elson do Carmo

Diretor Presidente

CPF: 167.780.268-55

DocuSigned by:

Alexandre Domingos Ferreira

BAF85A40C2E2451...

Alexandre Domingos Ferreira

Diretor Vice-Presidente

CPF: 181.740.688-48

DocuSigned by:

Vitor Fagundes

03A1EB5E3844448...

Vitor Augusto Bazzo Fagundes

CPF: 008.322.739-37

CRC: PR 076.141/O7 S SP



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 2020 comparativas a 31 de dezembro de 2019; e (ii) que concorda com as opiniões expressas no Relatório dos auditores independentes da Companhia de 29 de março de 2021.

São Bernardo do Campo - SP, 29 de março de 2021.

DocuSigned by:
Ricardo Carmo
C82588B4981410
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 2020 comparativas a 31 de dezembro de 2019 e (ii) que concorda com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia de 29 de março de 2021.

São Bernardo do Campo - SP, 29 de março de 2021.

DocuSigned by:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alexandre Domingos Ferreira', enclosed within a blue rounded rectangular border.

BAF85A40C2E2451

ALEXANDRE DOMINGOS FERREIRA