

Demonstrações Financeiras Patrimônio Separado da 1ª emissão da 11ª, 12ª e 13ª série de Certificado de Recebíveis Imobiliários.

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A

CNPJ: 11.257.352/0001-43

20 de julho de 2021 a 31 de dezembro de 2021.

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 financeiras do Patrimônio Separado da 11ª, 12ª e 13ª Série da 1ª Emissão – Código IF Nº 21G0613844 (11ª) 21G0613884 (12ª) e 21G0613961 (13ª) (“Patrimônio Separado”), administrado pela BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A. (“Securitizadora”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado 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 financeiras acima referidas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei 9.414/97 e consideram as disposições previstas na ICVM 480/2018 para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme nota explicativa nº 2.

Ênfase

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 2 que descreve que a base contábil dessas demonstrações contábeis, elaboradas exclusivamente para atendimento da lei 9.514/1997 e do Art. 25-A da ICVM n.º 480/2018, que requer que as Securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta. Adicionalmente, pela emissão ter ocorrido no próprio exercício, não há base comparativa. Consequentemente, as demonstrações contábeis podem não servir para outra finalidade. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

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.

Perda por redução ao valor recuperável (impairment) dos direitos creditórios (Nota Explicativa nº 3.4)

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

O valor recuperável dos direitos creditórios detidos pela Patrimônio Separado é determinado por meio de estudo técnico, o qual contempla a utilização de julgamentos e premissas relevantes, que incluem análises sobre fatores externos, condições econômicas gerais e capacidade de liquidação futura pelo devedor/cedente, bem como fatores internos, tais como histórico de pagamentos e garantias. Esses fatores são considerados na identificação de indícios de perda por redução ao valor recuperável dos direitos creditórios bem como no cálculo do valor recuperável. Devido à relevância e ao nível de julgamento inerente à determinação do valor recuperável dos direitos creditórios, consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:

- Avaliação da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse estudo, tais como histórico de pagamentos, capacidade de liquidação futura e avaliações das garantias; e;

- Avaliação dos cálculos matemáticos incluídos em tais estudos; e
- Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos dos direitos creditórios no tocante à sua recuperabilidade, bem como as divulgações relacionadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao período findo em 31 de dezembro de 2021.

Lastro dos direitos creditórios (Nota Explicativa nº 5)

Devido à relevância do saldo em direitos creditórios, detidos pelo Patrimônio Separado em 31 de dezembro de 2021 e, pelo fato de não existir uma câmara de liquidação ou um mercado organizado de negociação de direitos creditórios no país, por meio do qual seja possível efetuar o controle da custódia de acordo com as negociações efetuadas, consideramos a verificação da existência dos lastros dos direitos creditórios como um assunto significativo para a nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:

- Teste de existência por meio da inspeção da totalidade dos documentos que comprovam os lastros desses direitos creditórios;
- Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos dos direitos creditórios no tocante à sua existência, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao período findo em 31 de dezembro de 2021.

Responsabilidade da administração da Securitizadora pelas demonstrações financeiras

A administração da Securitizadora é responsável pela elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados, regidos pela Lei 9.514/97 e que também consideram as disposições previstas na ICVM 480/2018, e pelos controles internos que ela determinou como

necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração da Securitizadora é responsável, dentro das prerrogativas previstas na lei 9.514/97, pela avaliação da capacidade do Patrimônio Separado continuar operando conforme o Termo de Securitização dos Créditos, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Patrimônio Separado.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Patrimônio Separado. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria

obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Patrimônio Separado a não mais se manter em continuidade operacional.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Blumenau, 11 de março de 2022.

SIDENI
MORATELLI:6
1317837991

Assinado de forma digital
por SIDENI
MORATELLI:61317837991
Dados: 2022.03.17
17:39:29 -03'00'

Audifactor Auditores Independentes S/S
CRC/PR 005560/O-1 T-SC "S" SP
Sidení Moratelli – Sócio Responsável
Contador – CRC/SC – 19.206/O-7 "S" SP

JULIANO DOS
SANTOS
MACHADO:90
271823968

Assinado de forma digital
por JULIANO DOS
SANTOS
MACHADO:90271823968
Dados: 2022.03.17
17:39:46 -03'00'

Audifactor Auditores Independentes S/S
CRC/PR 005560/O-1 T-SC "S" SP
Juliano dos Santos Machado - Sócio
Contador – CRC/PR – 051229/O-8 "S" SP

Balanço Patrimonial dos períodos findos em:

(Valores expressos em Reais)

ATIVO
Ativo Circulante

Caixa e equivalentes de caixa

Créditos vinculados

Total do Ativo Circulante
Ativo Não Circulante

Créditos vinculados

Outros Créditos

Total do Ativo Não Circulante
Total do Ativo
Nota
20.07.2021 à
31.12.2021

4

31.617.479

5

34.351.295

65.968.774

5

12.590.788

6

90.415.900

103.006.688
168.975.462
PASSIVO
Nota
20.07.2021 à
31.12.2021
Passivo Circulante

Títulos e valores mobiliários

Participação residual

Total do Passivo Circulante
Não Circulante

Títulos e valores mobiliários

Participação residual

Total do Passivo Não Circulante
Total do Passivo

7

5.225.281

8

78.613.903

83.839.184

7

47.638.810

8

37.497.468

85.136.278
168.975.462

Demonstração do Resultado dos períodos findos em:
(Valores expressos em Reais)

	Nota	20.07.2021 à 31.12.2021
Custos operacionais		
Custos da Emissão	9	(4.055.607)
Total Custos operacionais		(4.055.607)
Lucro antes do Resultado Financeiro		(4.055.607)
Despesas financeiras		(480)
Resultado financeiro líquido		(480)
Resultados das operações sujeitas ao regime fiduciário	10	4.056.087
Resultado líquido do exercício		-

Demonstração dos fluxos de caixa dos períodos findos em:

(Valores expressos em Reais)

**20.07.2021 à
31.12.2021**

FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO - método direto

ENTRADAS DE CAIXA

(+) Recebimento de direitos creditórios	2.690.717
(+) Constituição de Fundo de Reserva	5.588.217
(+) Emissão do CRI	44.411.783
Total das entradas de caixa	52.690.717

SAIDAS DE CAIXA

(-) Pagamentos efetuados à classe sênior	(2.087.965)
(-) Pagamento de despesas	(4.056.087)
(-) Liberação de recursos ao tomador	(14.929.186)
Total das saídas de caixa	(21.073.238)

VARIAÇÃO LÍQUIDA NO CAIXA DO PATRIMÔNIO SEPARADO **31.617.479**

Caixa e equivalente de caixa no início do período -
Caixa e equivalente de caixa no final do período **31.617.479**

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado da 1ª Emissão de CRI, 11ª, 12ª e 13ª série, dos períodos findos em 31 de dezembro de 2021.

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.

Em complemento, registramos a seguir outras informações relacionadas ao Patrimônio Separado citado:

- a) Datas de início e término da emissão: 20/07/2021 à 20/07/2025.
- b) Sumário das operações efetuadas: Emissão lastreada em direitos creditórios oriundos do segmento imobiliário.
- c) Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios: a operação não tem previsão de aquisição de novos direitos creditórios durante o seu curso.
- d) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos: A emissão não conta com a contratação de instrumentos financeiro derivativos, motivo pelo qual não foram identificados riscos relacionados à contratação desses instrumentos na estrutura da Emissão.
- e) Garantias envolvidas na estrutura da securitização, tais como sobrecolateralização, subordinação ou coobrigação e a forma como essas garantias foram utilizadas durante o exercício: Garantia real dos imóveis lastrados e avaliados via laudo no Regime fiduciário.

2) BASE DE PREPARAÇÃO

As informações anuais individuais do Patrimônio Separado foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados (nota 3), de acordo com os requerimentos do art. 34 da Instrução CVM nº 600, de 1º de agosto de 2018, que dispensa a apresentação destas demonstrações financeiras de forma comparativa em sua adoção inicial.

As demonstrações financeiras do patrimônio separado da 1ª emissão da 11ª, 12ª e 13ª série de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia relativas ao período findo em 31 de dezembro de 2021 foram autorizadas pela Diretoria em 11 de março de 2022.

2.1 - Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras da Emissora são apresentadas em reais, que é sua moeda funcional e de apresentação. Todas as informações financeiras apresentadas foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma.

2.2 - Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das informações anuais individuais exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados efetivos podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas, quando necessárias, são revistas de maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas.

3) 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).

3.1. Reconhecimento de receita

i) 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.

ii) 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.

3.2. Impostos e contribuições

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

Em decorrência do disposto na legislação tributária vigente dos eventuais resultados do Patrimônio Separado é realizada em base consolidada com os resultados registrados pela emissora. Nesse sentido, não são evidenciados gastos relacionados a tributação a título de Imposto de Renda e Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.

3.3. 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.

3.4. 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, não identificou ajustes a serem contabilizados.

3.5. Provisão para redução ao valor de recuperação de títulos a receber

Os títulos a receber 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.

3.6. 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.

3.7. 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.

3.8. 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.

3.9. 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) 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
Banco conta movimento	455.249
Aplicações financeiras	31.162.230
Total de caixa e equivalentes de caixa	31.617.479

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.

5) CRÉDITOS VINCULADOS

Representam valores de operações de aquisição de recebíveis imobiliários, efetuadas de acordo com a Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário. Essas operações têm condições de realização contratualmente estabelecidas e, dessa forma, caracterizam-se como empréstimos e recebíveis. Esse fato implica apresentação dos seus saldos a valor presente apurado pela taxa contratada.

Os recebíveis vinculados ao regime fiduciário constituem o lastro de CRIs emitidos nesse regime. Pela fidúcia, tais créditos ficam excluídos do patrimônio comum da Emissora, passando a constituir direitos patrimoniais separados, com o propósito específico e exclusivo de responder pela realização dos direitos dos investidores, exceto os com regime fiduciário com coobrigação.

a) Descrição dos direitos creditórios imobiliários:

Emissão lastreada em direitos creditórios imobiliários, representativas de direitos creditórios imobiliários decorrentes dos contratos de compra e venda, vinculados em regime fiduciário para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, 1ª EMISSÃO, 11ª, 12ª e 13ª série;

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

b) Valores vencidos e a vencer, por faixa de vencimento, incluindo os montantes a vencer com parcelas vencidas:

Curto Prazo:

Descrição	31.12.2021
Créditos Vinculados	34.351.295
Total de Créditos Vinculados Curto Prazo	34.351.295

Longo Prazo:

Descrição	31.12.2021
Créditos Vinculados	12.590.788
Total de Créditos Vinculados Longo Prazo	12.590.788

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

Vencimentos	Vencidos	A vencer
até 30 dias	8.989.992	1.444.412
31 e 60 dias		1.279.197
61 e 90 dias	959.734	277.272
91 e 120 dias		282.832
121 e 150 dias		31.055.989
151 e 180 dias		11.593
Acima de 180 dias	2.437.978	203.084
	12.387.704	34.554.379
		46.942.083

c) Montante da provisão constituída e a sua movimentação durante o exercício:

Na análise da Securitizadora, não há provisão a ser constituída para os ativos vinculados ao patrimônio separado.

d) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios:

A emissão conta com garantia real de imóveis elencados no termo de securitização.

e) Procedimentos de cobrança dos direitos creditórios inadimplidos, incluindo a execução de garantias e custos envolvidos:

Os procedimentos de cobrança adotados pela Emissora iniciam-se imediatamente após a verificação de eventual inadimplência dos créditos, e leva em consideração o intervalo de tempo entre a arrecadação e o fluxo previsto de pagamento de amortização e juros dos Certificados, objetivando a melhor performance da liquidez do patrimônio separado.

f) Eventos de pré-pagamento ocorridos durante o exercício e o impacto sobre o resultado e a rentabilidade dos investidores:

Não houve no exercício eventos de pré-pagamento das operações.

Informações sobre a aquisição substancial ou não dos riscos e benefícios da carteira, incluindo, a metodologia adotada pela Emissora para a definição dessa avaliação, os valores dos direitos creditórios adquiridos com ou sem retenção substancial de riscos e, para os direitos creditórios adquiridos sem retenção substancial de riscos, a segregação dos valores por entidade que reteve substancialmente os riscos e benefícios: A Emissora não assume a retenção de riscos e benefícios vinculados às emissões de Certificados de titularidade dos investidores.

6) OUTROS CRÉDITOS

A rubrica “Outros Créditos” refere-se as unidades que estão em posse da Construtora e que não foram alienados até o momento e estão alienados ao Regime Fiduciário da emissão. À medida que são vendidas as unidades elas passam pelo patrimônio separado caso à vista, ou se origina o Crédito Vinculado conforme os prazos. A conta compõem-se da seguinte forma:

Descrição	31.12.2021
Unidades em estoque	90.415.900
Total de Estoque Disponível	90.415.900

7) INFORMAÇÕES SOBRE O PASSIVO DA EMISSÃO - RECURSOS DE CERTIFICADOS IMOBILIÁRIOS – CRI

Referem-se a operações de captação de recursos no mercado financeiro, através de títulos de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). Os CRIs são títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constituem promessa de pagamento em dinheiro.

Os CRIs emitidos sob o regime fiduciário estão lastreados por créditos imobiliários

vinculados a esse regime, os quais ficam excluídos do patrimônio comum da Emissora. Os acompanhamentos desses CRIs são efetuados por agente fiduciário, legitimado a praticar todos os atos necessários à proteção dos direitos dos investidores.

A totalidade dos títulos emitidos vinculados a este Patrimônio Separado apresenta as seguintes características:

a) Valores relativos à série e às suas principais respectivas características:

11ª – Sênior

Emissão: 1ª - **Série:** 11ª

Quantidade de CRI Seniores: 50.000 (cinquenta mil)

Valor Global da Série: R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais)

Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais)

Prazo de vencimento: 1.461 (mil quatrocentos e sessenta e um) dias;

Atualização Monetária: IPCA/IBGE

Juros Remuneratórios: 10,50% ao ano, na forma do CRI

Período de Carência Inicial: Não há período de carência estipulado no Termo de Securitização;

Pagamento de Juros: Mensal iniciando em 20 de agosto de 2021;

Pagamento de Amortização: No vencimento ocorrendo em 20 de julho de 2025;

Regime Fiduciários: Sim

Sistema de Registro, custódia eletrônica, distribuição e liquidação financeira: B3

Código do Ativo: 21G0613844;

Registro na CVM: Dispensa ICVM 476/09;

Conta centralizadora: BANCO BRADESCO | Ag 2283 | Conta – 427025-8;

Data de Emissão: 20 de julho de 2021;

Local de Emissão: Cidade e Estado de São Paulo;

Data de Vencimento Final: 20 de julho de 2025;

Taxa de amortização: de acordo com a tabela de amortização constante no Anexo VIII do Termo de Securitização

Garantia flutuante: Não

Garantias: Aval do Avalista, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, constituídos no âmbito do Contrato de Cessão, Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado.

12ª – Sênior

Emissão: 1ª - **Série:** 12ª

Quantidade de CRI Seniores: 43.000 (quarenta e três mil)

Valor Global da Série: R\$ 43.000.000,00 (quarenta e três milhões de reais)

Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais)

Prazo de vencimento: 1.461 (mil quatrocentos e sessenta e um) dias;

Atualização Monetária: IPCA/IBGE

Juros Remuneratórios: 10,50% ao ano, na forma do CRI

Período de Carência Inicial: Não há período de carência estipulado no Termo de Securitização;

Pagamento de Juros: Mensal iniciando em 20 de agosto de 2021;
Pagamento de Amortização: No vencimento ocorrendo em 20 de julho de 2025;
Regime Fiduciários: Sim
Sistema de Registro, custódia eletrônica, distribuição e liquidação financeira: B3
Código do Ativo: 21G0613884;
Registro na CVM: Dispensa ICVM 476/09;
Conta centralizadora: BANCO BRADESCO | Ag 2283 | Conta – 427025-8;
Data de Emissão: 20 de julho de 2021;
Local de Emissão: Cidade e Estado de São Paulo;
Data de Vencimento Final: 20 de julho de 2025;
Taxa de amortização: de acordo com a tabela de amortização constante no Anexo VIII do Termo de Securitização
Garantia flutuante: Não
Garantias: Aval do Avalista, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, constituídos no âmbito do Contrato de Cessão, Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado.

13ª – Sênior

Emissão: 1ª - **Série:** 13ª
Quantidade de CRI Seniores: 12.000 (quarenta e três mil)
Valor Global da Série: R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais)
Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais)
Prazo de vencimento: 1.461 (mil quatrocentos e sessenta e um) dias;
Atualização Monetária: IPCA/IBGE
Juros Remuneratórios: 11% ao ano, na forma do CRI
Período de Carência Inicial: Não há período de carência estipulado no Termo de Securitização;
Pagamento de Juros: Mensal iniciando em 20 de agosto de 2021;
Pagamento de Amortização: No vencimento ocorrendo em 20 de julho de 2025;
Regime Fiduciários: Sim
Sistema de Registro, custódia eletrônica, distribuição e liquidação financeira: B3
Código do Ativo: 21G0613961;
Registro na CVM: Dispensa ICVM 476/09;
Conta centralizadora: BANCO BRADESCO | Ag 2283 | Conta – 427025-8;
Data de Emissão: 20 de julho de 2021;
Local de Emissão: Cidade e Estado de São Paulo;
Data de Vencimento Final: 20 de julho de 2025;
Taxa de amortização: de acordo com a tabela de amortização constante no Anexo VIII do Termo de Securitização
Garantia flutuante: Não
Garantias: Aval do Avalista, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, constituídos no âmbito do Contrato de Cessão, Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado.

b) Principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificado:

Os certificados da 11ª, 12ª e 13ª série são de classe Sênior.

c) Sumário das principais deliberações de investidores reunidos em assembleia durante o exercício:

Em 17/11/2021 houve Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários - Exame, discussão e votação sobre: (i) aprovar a realização de aditamento dos Documentos da Operação, a saber: **(i.a)** da “Cédula de Crédito Bancário nº 41500929-4 Referente à Crédito Imobiliário” (“CCB”), emitida em 20 de julho de 2021, pela **CHEMIN INCORPORADORA S.A.**, sociedade empresária limitada, localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Mourato Coelho, nº 936, conjunto 57, Pinheiros, CEP 05.417-001, inscrita perante o CNPJ/ME sob o nº 61.849.386/0001-03 (“Chemin” ou “Emitente” ou “Devedora”), em favor da **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, instituição financeira, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955, conjunto 501, Floresta, CEP 90.560-002, Porto Alegre, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Credor”), através do “Primeiro Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 41500929-4 Referente à Crédito Imobiliário”, para **(a)** incluir o Anexo VI, com a individualização do valor dos imóveis objeto das alienações fiduciárias, o qual irá vigorar conforme Anexo II da presente Ata; **(b)** alterar o percentual dos juros remuneratórios da Operação, o qual passará a ser aplicado a partir da próxima data de pagamento, 20/12/2021, passando a cláusula 3.1 e o item “Remuneração” do Anexo III a vigorarem com as seguintes redações: “Os juros remuneratórios serão o equivalente a variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”) correspondente ao mês imediatamente anterior ao mês de referência, acrescida de juros remuneratórios de **11,00% a.a.** (onze inteiros por cento ao ano), com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) Dias Corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias corridos decorridos durante o período de vigência desta Cédula (“Juros Remuneratórios”), calculados de acordo com a fórmula constante do **Anexo III** a esta Cédula.” e “(...) Onde: $i = 11,00$ (onze inteiros); (...)”; e **(c)** incluir o item “(xxv)” na cláusula 13, para prever novo Evento de Vencimento Antecipado: “(xxv) caso, em determinada Data de Verificação, seja constatado pela Harca Engenharia, ou qualquer outra empresa contratada para a verificação, através do relatório para liberação das parcelas, que a Devedora está com um atraso superior a 10% (dez por cento) em relação à evolução acumulada da obra prevista no Cronograma de Liberação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Geral de Titulares do CRI para deliberar acerca da hipótese de vencimento antecipado.”; **(i.b)** do Termo de Securitização, celebrado em 20 de julho 2021, entre a Emissora e o Agente Fiduciário, para **(a)** alterar o percentual dos juros remuneratórios da Operação, o qual passará a ser aplicado a partir da próxima data de pagamento, 20/12/2021, passando as cláusulas 4.1.2, 6.2. e o item 6.5 (o qual passará a ser numerado como “6.6”, em razão de um erro de digitação) do Anexo VII a vigorarem com as seguintes redações: “4.1.2. Juros Remuneratórios: Os juros remuneratórios serão de **11,00% a.a.** (onze inteiros por cento ao ano), com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) Dias Corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos durante o período de vigência da CCB.”, “6.2. Os Juros

Remuneratórios serão calculados de acordo com a seguinte fórmula (...) Onde: $i = 11,00$ (onze inteiros); (...) e “6.6 JUROS: 11,00% a.a. (onze inteiros por cento ao ano)”;

e **(b)** incluir os itens “(xxiv)” e “(xxv)” na cláusula 7.1, para prever novos Eventos de Vencimento Antecipado: “(xxiv) caso comprovada a utilização indevida da Destinação dos Recursos pela Emitente, de forma diversa da pactuada na CCB, ensejando desta forma em descaracterização do presente lastro imobiliário.” e “(xxv) caso, em determinada Data de Verificação, seja constatado pela Harca Engenharia, ou qualquer outra empresa contratada para a verificação, através do relatório para liberação das parcelas, que a Devedora está com um atraso superior a 10% (dez por cento) em relação à evolução acumulada da obra prevista no Cronograma de Liberação, a Emissora deverá convocar Assembleia Geral de Titulares do CRI para deliberar acerca da hipótese de vencimento antecipado.”; **(i.c)** dos demais documentos celebrados no âmbito da Operação, em 20 de julho de 2021, para alterar o percentual dos juros remuneratórios, o qual passará a ser aplicado a partir da próxima data de pagamento, 20/12/2021, a saber: **(a)** item 6.6 do Anexo VI do “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real e sob a Forma Escritural” (“Escritura de Emissão de CCI”); **(b)** cláusula 1.1.2 do “Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 11ª, 12ª e 13ª Séries da 1ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A.” (“Contrato de Distribuição”); e **(c)** item “j” da cláusula 2.1 do “Instrumento Particular de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia” (“Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária”) e dos “Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia” (“Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis”). **(ii)** aprovar, em atenção ao pedido realizado pela Devedora, em 01 de novembro de 2021, a liberação do montante de R\$ 4.363.190,64 (quatro milhões, trezentos e sessenta e três mil, cento e noventa reais e sessenta e quatro centavos), para a compra de insumos destinados às obras dos dois empreendimentos alvos, conforme orçamentos apresentados pela Devedora e devidamente aprovados pela Emissora, o qual deverá ocorrer até 17 de novembro de 2021; **(iii)** aprovar a concessão do prazo de 90 (noventa) Dias Corridos, a contar da data desta assembleia, para a perfeita formalização de todos os documentos, em especial os aditamentos acima previstos, para refletir os ajustes nos Documentos da Operação; **(iv)** aprovar a contratação de assessor legal para a elaboração de todos os documentos, em especial os aditamentos acima previstos, visando refletir as alterações aprovadas pelos Titulares dos CRI; e **(v)** autorizar a Emissora em conjunto com o Agente Fiduciário, a celebrar todos os aditamentos e ajustes necessários aos Documentos da Operação.

Em 16/12/2021 houve Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários - Exame, discussão e votação sobre: (i) a rerratificação do item **(i.a)**, subitem “b” e item **(i.c)**, da ata da Assembleia Geral Extraordinária de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 11ª Série da 1ª Emissão da Emissora, realizada em 17 de novembro de 2021, (“Ata”), tendo em vista que a data de aplicação para alteração do percentual de juros remuneratórios é 20/11/2021.

8) PARTICIPAÇÃO RESIDUAL

Representado pela diferença dos Ativos menos os valores dos Passivos com os Titulares dos Certificados dos Recebíveis Imobiliários. O valor pode ser descrito como o restante dos créditos vinculados após o pagamento dos investidores e das despesas do Patrimônio. O Cedente faz jus aos valores remanescentes após cumpridas as obrigações assumidas no Termo de Securitização e estão dispostos da seguinte forma:

a) Valores líquidos a repassar ao cedente descontados despesas, investidores e inadimplentes:

Curto Prazo:

Descrição	31.12.2021
Participação Residual Cedente	78.613.903
Total de participação residual Curto Prazo	78.613.903

Longo Prazo:

Descrição	31.12.2021
Participação Residual Cedente	37.497.468
Total de participação residual Longo Prazo	37.497.468

9) CUSTOS DA EMISSÃO

A conta “Custos da Emissão” são compostas por despesas que o Patrimônio Separado para sua manutenção e está composto por:

Descrição (em reais)	31.12.2021
Agente Fiduciário	(1.195)
Coordenador Líder	(27.670)
Escriturador	(41.502)
Estruturação da operação	(3.985.240)
Total dos Custos Operacionais	(4.055.607)

10) RESULTADO DAS OPERAÇÕES SUJEITAS AO REGIME FIDUCIÁRIO

Conforme orientação do Ofício Circular nº 2/2019/CVM/SIN/SNC, a operação de securitização deve ter resultado igual a zero. A presente conta demonstra o valor (a maior ou a menor), que deve ser considerado para que a orientação do mencionado ofício seja cumprida. Uma vez que essa operação apresenta regime fiduciário e

coobrigação por parte do tomador, o valor positivo significa que a operação gerou excedente ao seu tomador.

11) PRESTADORES DE SERVIÇOS

Para o cumprimento das obrigações relacionadas à emissão, o Patrimônio Separado conta, como prestadores de serviços, com as empresas relacionadas a seguir, cuja forma de remuneração segue igualmente demonstrada:

Natureza do serviço	Empresa	Forma de remuneração
Agente Fiduciário	Vórtx DTVM	Mensal
Auditoria	Audifactor Auditores	Mensal
Coordenador Líder	Terra Investimentos DTVM	-
Custódia e Registro	B3	Mensal
Escriturador	Vórtx DTVM	Mensal
Gestão do Patrimônio	BSI Securitizadora	Mensal

12) CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA EMISSÃO

Não houve contratação para o período das demonstrações financeiras.

13) RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

Para o adequado gerenciamento e divulgação da existência de eventuais conflitos de interesse, a Emissora, como parte de suas práticas de governança corporativa, evidencia que não contratou quaisquer outros serviços, além da auditoria independente de suas demonstrações financeiras, dentre as quais estão consideradas as demonstrações financeiras desse Patrimônio Separado, junto à empresa Audifactor Auditores Independentes, ou a quaisquer outras empresas ou pessoas a ela ligadas, direta ou indiretamente.

Em complemento, a Emissora observa premissas que a orientam no relacionamento com os seus auditores independentes. Essas premissas estabelecem: (a) que o auditor não representa a companhia em quaisquer níveis; (b) que as atividades gerenciais são estritamente reservadas para serem desempenhadas por funcionários da própria companhia, sendo responsabilidade destes o resultado do trabalho realizado; e (c) que os trabalhos a serem auditados foram realizados por profissionais sem quaisquer vínculos, diretos ou indiretos, com a empresa de auditoria independente contratada para emitir uma opinião acerca desses trabalhos.

Em consequência, a Emissora considera que estão preservadas a independência e objetividade necessárias ao desempenho dos serviços de auditoria externa.

14) EVENTOS SUBSEQUENTES

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 deste patrimônio separado.

15) OUTRAS INFORMAÇÕES

Não há outras informações que a Companhia julgue relevante.
