

Demonstrações Financeiras Patrimônio Separado da 1ª emissão da 1ª e 2ª série de Certificado de Recebíveis Imobiliários.

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A

CNPJ: 11.257.352/0001-43

01 de janeiro de 2021 a 31 de dezembro de 2021.

Este documento foi assinado digitalmente por Ricardo Elson Do Carmo, Alexandre Domingos Ferreira e Vitor Augusto Bazzo Fagundes.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 87B4-6465-8963-FEA8.

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 1ª e 2ª Série da 1ª Emissão – Código IF Nº 14C0063393 e 14C0063392 (“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. Consequentemente, as demonstrações contábeis podem não servir para outra finalidade. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Ênfase

Chamamos a atenção para as notas explicativas nº 6 e 13 que descreve que a 1ª e 2ª série se encontram inadimplentes. A Emissora já acionou os mecanismos legais para reaver os valores e garantias que lastreiam a emissão e atualmente aguardam o andamento na esfera judicial e em 2022 já foi dada a carta de quitação perante aos investidores conforme Evento

Subsequente na nota explicativa nº 12. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto devido as informações supramencionadas.

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 pelo 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 6)

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 (SC), 11 de março de 2022.

**SIDENI
MORATELLI:6
1317837991**

Assinado de forma
digital por SIDENI
MORATELLI:613178
37991
Dados: 2022.03.15
11:23:57 -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:9027
1823968**

Assinado de forma digital
por JULIANO DOS
SANTOS
MACHADO:90271823968
Dados: 2022.03.15
11:23:08 -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	Nota	31.12.2021	31.12.2020
Ativo Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	214	308
Impostos a recuperar		7.012	7.012
Outros Créditos a Receber	5	333.947	333.853
Total do Ativo Circulante		341.173	341.173
Ativo Não Circulante			
Créditos vinculados	6	405.205.212	405.205.212
Total do Ativo Não Circulante		405.205.212	405.205.212
Total do Ativo		405.546.385	405.546.385
PASSIVO	Nota	31.12.2021	31.12.2020
Passivo Circulante			
Receitas realizar	7	307.666	307.666
Total do Passivo Circulante		307.666	307.666
Não Circulante			
Títulos e valores mobiliários	8	405.336.930	405.336.930
Total do Passivo Não Circulante		405.336.930	405.336.930
Patrimônio líquido			
Lucros Acumulados		(98.211)	(98.211)
Total do patrimônio líquido		(98.211)	(98.211)
Total do Passivo		405.546.385	405.546.385

Este documento foi assinado digitalmente por Ricardo Elson Do Carmo, Alexandre Domingos Ferreira e Vitor Augusto Bazzo Fagundes. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 87B4-6465-8963-FEA8.

Demonstração do Resultado dos períodos findos em:

(Valores expressos em Reais)

	Nota	01.01.2021 à 31.12.2021	01.01.2020 à 31.12.2020
Lucro antes do Resultado Financeiro		-	-
Despesas financeiras		-	(6.811)
Receitas financeiras		-	38
Resultado financeiro líquido		-	(6.773)
Resultado antes das provisões		-	(6.773)
Lucro líquido do exercício		-	(6.773)

Este documento foi assinado digitalmente por Ricardo Elson Do Carmo, Alexandre Domingos Ferreira e Vitor Augusto Bazzo Fagundes.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 87B4-6465-8963-FEA8.

Demonstração dos fluxos de caixa dos períodos findos em:

(Valores expressos em Reais)

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO - método direto		
ENTRADAS DE CAIXA		
(+) Outras entradas	8.311	27.609
Total das entradas de caixa	8.311	27.609
SAIDAS DE CAIXA		
(-) Pagamento de despesas		(34.391)
(-) Outras saídas	(8.405)	
Total das saídas de caixa	(8.405)	(34.391)
VARIAÇÃO LÍQUIDA NO CAIXA DO PATRIMÔNIO SEPARADO	(94)	(6.782)
Caixa e equivalente de caixa no início do período	308	7.105
Caixa e equivalente de caixa no final do período	214	323

Este documento foi assinado digitalmente por Ricardo Elson Do Carmo, Alexandre Domingos Ferreira e Vitor Augusto Bazzo Fagundes.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 87B4-6465-8963-FEA8.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado da 1ª Emissão de CRI, 1ª e 2ª 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: 14/03/2014 à 14/03/2020.
- 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 1ª e 2ª séries 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	31.12.2020
Banco conta movimento	214	308
Total de caixa e equivalentes de caixa	214	308

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) OUTROS CRÉDITOS A RECEBER

A rubrica “Outros Créditos a Receber” referem-se a outros créditos que o Patrimônio Separado tem em sua face que não estão ligados aos recebíveis que são lastros das operações imobiliárias. Os Outros Créditos a Receber compõem-se da seguinte forma:

Descrição	31.12.2021	31.12.2020
Outros Créditos a Receber	333.947	333.853
Total de outros créditos a receber	333.947	333.853

6) 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, 1ª e 2ª 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:

Descrição	31.12.2021	31.12.2020
Créditos vinculados	405.205.212	405.205.212
Total de Créditos vinculados	405.205.212	405.205.212

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

Vencimentos	Vencidos	A vencer
Acima de 180 dias	405.205.212	
	405.205.212	

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.

7) RECEITAS A REALIZAR

A rubrica “Receitas a Realizar” referem-se a Receitas que a companhia recebeu fora da competência e aguarda a referida competência para o reconhecimento no resultado. A conta Receitas Realizar compõem-se da seguinte forma:

Descrição	31.12.2021	31.12.2020
Receitas a Realizar	307.666	307.666
Total de Receitas a Realizar	307.666	307.666

8) 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:

1ª Série – CRI Seniores

Emissão: 1ª - Série: 1ª

Quantidade de CRI Seniores: 100 (cem)

Valor Global da Série: R\$ 48.640.000,00 (quarenta e oito milhões, seiscentos e quarenta mil reais)

Valor Nominal Unitário: R\$ 486.400 (quatrocentos e oitenta e seis mil e quatrocentos reais)

Prazo para emissão: 2.192 dias

Atualização Monetária: IPCA/IBGE

Juros Remuneratórios: 7,5% ao ano, com base 360 dias, calculada 30/360 a partir da Data de Emissão

Período de Carência Inicial: 23 meses

Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: Semestral

Primeiro Pagamento de Amortização e Juros: em 14 de março de 2016, e os demais pagamentos serão realizados conforme a periodicidade do item acima

Regime Fiduciários: Sim

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

Código do Ativo: 14C0063392

Registro na CVM: Dispensa ICVM 476/09

Conta centralizadora: Banco Bradesco S/A, AG.0895-8, C/C 117976-4 e 117977-2

Data de Emissão: 14 de março de 2014;

Local de Emissão: Cidade e Estado de São Paulo

Data de Vencimento Final: 14 de março de 2020

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

Garantia flutuante: Não

Garantias: Aval do Avalista, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios,

constituídos no âmbito do Contrato de Cessão, Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado.

Vencimento antecipado: informamos que a 1ª e 2ª Serie de Certificados de Recebíveis Imobiliários segue inadimplentes em relação ao pagamento dos valores de principal, juros, multa e mora.

2ª Série – CRI Subordinados

Emissão: 1ª - Série: 2ª

Quantidade de CRI subordinados: 400 (quatrocentos)

Valor Global da Série: R\$ 145.920.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões, novecentos e vinte mil reais)

Valor Nominal Unitário: R\$ 364.800,00 (trezentos e sessenta e quatro mil e oitocentos reais)

Prazo para emissão: 2.192 dias

Atualização Monetária: IPCA/IBGE

Juros Remuneratórios: 7,5% ao ano, com base 360 (trezentos e sessenta) dias, calculada 30/360 a partir da Data de Emissão

Período de Carência Inicial: Não há

Periodicidade de Pagamento de Amortização: Conforme o item abaixo

Pagamento de Amortização e Juros: em 14 de março de 2020

Regime Fiduciários: Sim

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

Código do Ativo: 14C0063393

Registro na CVM: Dispensa ICVM 476/09

Conta centralizadora: Banco Bradesco S/A, AG.0895-8, C/C 117976-4 e 117977-2

Data de Emissão: 14 de março de 2014;

Local de Emissão: Cidade e Estado de São Paulo

Data de Vencimento Final: 14 de março de 2020

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

Garantia flutuante: Não

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

Vencimento antecipado: informamos que a 1ª e 2ª Serie de Certificados de Recebíveis Imobiliários segue inadimplentes em relação ao pagamento dos valores de principal, juros, multa e mora.

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

Os certificados da 1ª série são de classe sênior, enquanto os da 2ª são de caráter subordinado.

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

Em 26/02/2021 - Exame, discussão e votação sobre: (i) Efetuar o Termo de Liberação da garantia de alienação fiduciária constituída sobre o Imóvel Residencial Santorini – Torre 2, Apartamento nº 22, matrícula nº 46.528 e vagas de garagem 95, matrícula nº 46.671 e 96 matrícula nº 46.672, em nome do promitente- comprador Roberto Antônio de Souza, considerando que ele comprovou a quitação da unidade.

Em 15/07/2021 – Exame, discussão e votação sobre: (i) Contratação do escritório Veirano Advogados para prestação de serviços advocatícios para adoção das medidas extrajudiciais e judiciais em DocuSign Envelope ID: 4D80755E-7001-4C3A-B0A2-7CD0A5B9D0D2 curso ou futuras, visando resguardar os interesses dos titulares dos CRI, diante da destituição do assessor legal Mattos Filho contratado pelo antigo Titular dos CRI Sêniores da 1ª Série, que realizou a cessão de 100% de seus Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, conforme Termo de Cessão datado de 01 de julho de 2021.

Em 14/12/2021 – Exame, discussão e votação sobre: (i) aprovar a liquidação do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 1ª Emissão da Emissora (“CRI”), nos termos da Cláusula 8.2, itens “f” e “n”, do Termo de Securitização, firmado em 14 de março de 2014, conforme aditado em 17 de março de 2014, em 28 de março de 2014 e em 03 de fevereiro de 2015, entre a Emissora e o Agente Fiduciário, tendo em vista o inadimplemento por parte da HÉSTIA INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 6.517, sala 03, Seminário, CEP 80240-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.740.868/0001-44 (“Devedora” e “Titular dos CRI Subordinados”) das obrigações constantes dos Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Securitização); (ii) caso aprovado o item (i) acima, aprovar, nos termos da Cláusula 8.3.1 do Termo de Securitização e do artigo 14, § 1º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, (a) a nomeação do Titular dos CRI Sênior, como liquidante do Patrimônio Separado; e (b) a transferência, ao Titular dos CRI dos créditos imobiliários oriundos do “Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural”, firmado em 14 de março de 2014, entre a Devedora e DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA, instituição financeira (em liquidação extrajudicial), com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Cambaúba, nº 364, Jardim Guanabara, CEP 21-940-005, inscrita no CNPJ/MF sob 10.372.647/0001-06 (“Instituição Custodiante”) (“Escritura de Emissão”), bem como dos demais bens e direitos que integram o Patrimônio Separado do CRI eventualmente não realizados, por meio do instrumento de Dação em Pagamento; sendo certo que, após a quitação integral dos CRI Sênior, eventual saldo deverá ser destinado ao Titular dos CRI Subordinados; (iii) caso aprovado o item (i) acima, autorizar a Securitizadora a tomar todas as medidas para encerrar as Contas Centralizadoras (conforme definida no Termo de Securitização) e distratar o Contrato de Prestação de Serviços de

Depositário celebrado com o Banco Bradesco S.A. em 26 de janeiro de 2015; (iv) caso aprovado o item (i) acima, considerando a modificação da titularidade dos direitos discutido nos processos judiciais listados no Anexo II da presente ata bem como eventuais futuros processos em que a Emissora figure como parte, devendo o Titular dos CRI Sênior tomar todas as medidas necessárias para a sucessão processual da Emissora pelo Titular dos CRI Sênior, assumindo o Titular dos CRI Sênior a responsabilidade para oferecer garantias, bem como assumir diretamente todos e quaisquer custos e despesas incorridos com relação a todos os processos existentes e futuros, incluindo, mas não se limitando, a honorários advocatícios, honorários de sucumbência, multas, taxas e penalidades processuais, bem como quaisquer outros custos ou despesas decorrentes de decisões judiciais ou ações de terceiros relacionadas a tais ações; (v) caso aprovado o item (i) acima, aprovar a isenção de qualquer responsabilidade da Emissora e do Agente Fiduciário com relação aos Documentos da Operação, com a consequente transferência dos processos judiciais listados no Anexo II à presente ata, bem como eventuais futuros processos em que a Emissora figure como parte, tendo em vista a liquidação do Patrimônio Separado, sempre reembolsando a Emissora e/ou o Agente Fiduciário sempre que os custos e/ou despesas indicados no item (iv) acima não puderem ser assumidos diretamente pelo Titular dos CRI Sênior. Os protocolos para transferência dos processos judiciais deverão ser realizados em um prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados a partir desta data e eventuais processos créditos futuros dentro do mesmo prazo, respeitando os prazos processuais caso sejam menores; (vi) caso aprovado o item (i) acima, o Titular dos CRI Sênior, deverá assumir diretamente a responsabilidade por todos e quaisquer custos e despesas decorrentes das deliberações desta ata, incluindo, mas não se limitando, a honorários advocatícios, taxas de cartórios, penalidades, etc; e (vii) caso aprovado o item (i) acima, autorizar a Emissora a contratar TozziniFreire Advogados, na qualidade de assessor legal, para a elaboração dos aditamentos aos Documentos da Operação, bem como eventuais termos de dação em pagamento, visando refletir as alterações aprovadas pelos Titulares dos CRI, às expensas da Devedora, dentro do prazo de 15 (quinze) dias corridos, contados desta data; (viii) autorizar a Emissora em conjunto com o Agente Fiduciário, a celebrar todos os atos necessários à implementação dos itens acima.

9) 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	Despesas Incorridas no período
	Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores		
Agente Fiduciário	Mobiliários Ltda	Trimestral	-
Auditoria	Audifactor Auditores	Mensal	-

10) CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA EMISSÃO

Não houve contratação para o período das demonstrações financeiras.

11) 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.

12) 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.

Em 15 de Fevereiro de 2022 foi celebrado "Termo de Quitação" onde os titulares dos CRI Seniores, outorgam a Securitizadora, em virtude da liquidação do Patrimônio Separado (Conforme definido no Termo de Securitização) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Serie da 1ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A, e da consequente celebração do "Instrumento Particular de Contrato de Dação em Pagamento" em 15 de fevereiro de 2022, em caráter irrevogável e irretratável, a mais ampla, geral e irrestrita quitação dos CRI, isentando a Securitizadora de qualquer responsabilidade com relação aos Créditos Imobiliários, às Garantias e quaisquer outros documentos da Operação. (Conforme definido na AGT realizada em 14 de dezembro de 2021)

13) OUTRAS INFORMAÇÕES

Não há outras informações que a Companhia julgue relevante.

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/87B4-6465-8963-FEA8> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 87B4-6465-8963-FEA8



Hash do Documento

4448E17ECEC584777CF7A80B6A73416338393262DA1798F119BA1ED635E0FC2B

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 15/03/2022 é(são) :

- ☒ ricardo Elson do Carmo (Signatário) - 167.780.268-55 em
15/03/2022 13:03 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Alexandre Domingos Ferreira (Signatário) - 181.740.688-48 em
15/03/2022 12:16 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Vitor Augusto Bazzo Fagundes (Testemunha) - 008.322.739-37
em 15/03/2022 12:01 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

