

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	8
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

Comentário do Desempenho	10
--------------------------	----

Notas Explicativas	11
--------------------	----

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais	25
---	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	26
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	27
--	----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	28
---	----

Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)	29
---	----

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	30
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	31
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	32
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2021
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	128.700
Preferenciais	0
Total	128.700
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

#Error

#Error

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	1.376.404	600.634
1.01	Ativo Circulante	1.184.824	420.975
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	141.922	19.050
1.01.03	Contas a Receber	311.615	164.685
1.01.03.01	Clientes	311.615	164.685
1.01.06	Tributos a Recuperar	20.337	11.112
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	20.337	11.112
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	710.950	226.128
1.01.08.03	Outros	710.950	226.128
1.02	Ativo Não Circulante	191.580	179.659
1.02.03	Imobilizado	191.580	179.659
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	191.580	179.659

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	1.376.404	600.634
2.01	Passivo Circulante	784.589	344.369
2.01.02	Fornecedores	116.869	101.604
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	116.869	101.604
2.01.03	Obrigações Fiscais	25.774	96.908
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	25.774	96.908
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	301.166	91.900
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	301.166	91.900
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	301.166	91.900
2.01.05	Outras Obrigações	340.780	53.957
2.01.05.02	Outros	340.780	53.957
2.01.05.02.04	Outros	43.104	53.957
2.01.05.02.12	Receitas a Realizar	297.676	0
2.03	Patrimônio Líquido	591.815	256.265
2.03.01	Capital Social Realizado	128.700	128.700
2.03.04	Reservas de Lucros	25.740	25.740
2.03.04.01	Reserva Legal	25.740	25.740
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	437.375	101.825

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.579.399	2.174.156	485.486	850.042
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-121.240	-158.781	-30.406	-49.466
3.03	Resultado Bruto	1.458.159	2.015.375	455.080	800.576
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-863.883	-1.363.870	-413.330	-656.416
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-863.883	-1.363.870	-413.330	-656.416
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	594.276	651.505	41.750	144.160
3.06	Resultado Financeiro	-24.768	-32.844	-1.652	-7.878
3.06.02	Despesas Financeiras	-24.768	-32.844	-1.652	-7.878
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	569.508	618.661	40.098	136.282
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-271.314	-283.111	-14.545	-37.629
3.08.01	Corrente	-271.314	-283.111	-14.545	-37.629
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	298.194	335.550	25.553	98.653
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	298.194	335.550	25.553	98.653

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	298.194	335.550	25.553	98.653
4.03	Resultado Abrangente do Período	298.194	335.550	25.553	98.653

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-74.026	252.514
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	259.239	263.797
6.01.03	Outros	-333.265	-11.283
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-12.368	-29.956
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	209.266	-209.824
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	122.872	12.734
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	19.050	2.114
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	141.922	14.848

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	128.700	0	25.740	101.825	0	256.265
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	128.700	0	25.740	101.825	0	256.265
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	335.550	0	335.550
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	335.550	0	335.550
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	128.700	0	25.740	437.375	0	591.815

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	67.000	43.180	0	336.733	0	446.913
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	-57.221	0	-57.221
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	67.000	43.180	0	279.512	0	389.692
5.04	Transações de Capital com os Sócios	61.700	-24.700	0	-150.819	0	-113.819
5.04.01	Aumentos de Capital	61.700	-24.700	0	0	0	37.000
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-150.819	0	-150.819
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	98.653	0	98.653
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	98.653	0	98.653
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	7.541	0	0	0	7.541
5.06.01	Constituição de Reservas	0	7.541	0	0	0	7.541
5.07	Saldos Finais	128.700	26.021	0	227.346	0	382.067

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
7.01	Receitas	2.174.156	850.042
7.01.02	Outras Receitas	2.174.156	850.042
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.336.380	-569.129
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.336.380	-569.129
7.03	Valor Adicionado Bruto	837.776	280.913
7.04	Retenções	-447	-47
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-447	-47
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	837.329	280.866
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	837.329	280.866
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	837.329	280.866
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	441.892	107.621
7.08.02.03	Municipais	441.892	107.621
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	59.887	74.592
7.08.03.03	Outras	59.887	74.592
7.08.03.03.02	Outros	59.887	74.592
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	335.550	98.653
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	335.550	98.653



São Bernardo do Campo - SP, 26 de outubro de 2021.

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 30 de setembro de 2021 comparativas a 31 de dezembro de 2020.

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

Em atendimento a instrução CVM nº 381 de 14 de janeiro de 2003, informamos que a empresa Audifactor Auditores Independentes S/A foi contratada pela Companhia, para prestação de serviços de auditoria externa relacionados aos exames das demonstrações financeiras da Companhia de 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, e não prestou, desde a sua contratação serviços não relacionados à auditoria externa.

Cordiais saudações,

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A

Diretor de Relações com Investidores

Ricardo Elson do Carmo

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras dos períodos findos em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020.

1) CONTEXTO OPERACIONAL

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

As demonstrações financeiras da Companhia relativas ao período findo em 30 de setembro de 2021 comparativas a 31 de dezembro de 2020 foram autorizadas pelo Conselho de administração em 26 de outubro de 2021.

1.1 Impactos do Covid-19

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

2) RISCOS

2.1 Risco de mercado:

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

2.2 Política anti-inflacionária:

No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de fragilidade nos controles inflacionários. As medidas do Governo Federal realizadas para combate e controle da meta de inflação contribuem para a incerteza econômica e aumentam

a volatilidade das taxas de juros dos títulos. Essas medidas podem, no futuro, ter um efeito material desfavorável sobre a economia e sobre os ativos que lastreiam as Debêntures emitidas pela Companhia.

2.3 Risco institucional:

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

2.4 Risco fiscal

A política fiscal é o conjunto de medidas tomadas pelo governo para que haja estabilização da economia, redistribuição de renda e a alocação dos recursos. Seguindo estes parâmetros, o governo planeja para 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. Consequentemente gera um aumento da taxa de juros por conta do cenário inflacionado e um aumento das restrições para se obter crédito, resultando assim, no aumento das taxas de inadimplência. Com o aumento significativo da inadimplência é possível que os devedores dos créditos negociados com a Companhia não tenham capacidade de cumprir com suas obrigações e, como o pagamento dos investidores das Debêntures emitidas pela Companhia está baseado no pagamento dos direitos creditórios, isto pode alterar o retorno previsto pelos investidores.

3) APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

As demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2018 incluem as alterações na legislação societária introduzidas pela Lei 11.638/07, e pela Lei 11.941/09, que

alteraram a Lei 6.404/76 nos artigos relativos à elaboração das demonstrações contábeis. Dentre as alterações supramencionadas, destacamos:

Apresentação das demonstrações contábeis

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

Continuidade

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

4) PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

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

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

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

4.1. Moeda funcional

As demonstrações financeiras são apresentadas em , sendo o Real (R\$) a moeda funcional da Companhia, conforme critérios previstos nos itens 9

a 14 da NBC TG 02 (R3) emitida pelo CFC – Conselho Federal de Contabilidade.

4.2. Reconhecimento de receita

i) Prestação de serviços

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

ii) Receita de juros

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

iii) Receita de securitização

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

4.3. Reconhecimento de despesas

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

4.4 Impostos e contribuições

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

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

4.4.2. Imposto sobre serviços

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

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

4.5. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração

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

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

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

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

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

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

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. A Companhia avalia periodicamente o efeito deste procedimento e, nas demonstrações financeiras de 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro 2020, não identificou ajustes a serem contabilizados.

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

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

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

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

tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

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

4.10. Caixa e equivalentes de caixa

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

4.11. Tributos a compensar

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

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

4.12. Informações por segmento

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

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

4.13. Julgamentos

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

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

4.14. Eventos subsequentes

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

5) CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

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

Descrição	30.09.2021	31.12.2020
Banco conta movimento	110.429	19.050
Aplicações financeiras	31.493	
Total de caixa e equivalentes de caixa	141.922	19.050

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	30.09.2021	31.12.2020
-----------	------------	------------

Títulos a receber	320.828	173.898
(-)PECLD	(9.213)	(9.213)
Total de títulos a receber	311.615	164.685

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	30.09.2021	31.12.2020
Adiantamento de fornecedores		226.128
Antecipação de dividendos	710.950	
Total de outros créditos	710.950	226.128

8) IMOBILIZADO

A Companhia possui os seguintes ativos imobilizados em seu poder:

Descrição	Taxa	Custo	30.09.2021		31.12.2020
			Depreciação	Residual	Residual
Móveis e utensílios	10%	442	(291)	151	184
Equipamentos de Informática	20%	8.104	(591)	7.513	2.283
Veículos	20%	100.000		100.000	100.000
Consórcios		82.928		82.928	76.204
Marcas e patentes		988		988	988
Total do Imobilizado		192.462	(882)	191.580	179.659

9) EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

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

Descrição	30.09.2021	31.12.2020
Empréstimos com parte relacionadas	241.121	3.121
Bradesco	60.045	84.211
Bradesco – Cheque Especial		4.568
Total Empréstimos e financiamentos	301.166	91.900

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	30.09.2021	31.12.2020
Fornecedores Nacionais	116.869	101.604
Total de Fornecedores	116.869	101.604

11) RECEITAS A REALIZAR

A conta "Receitas a realizar" está assim disposta:

Descrição	30.09.2021	31.12.2020
Receitas a realizar	297.676	
Total de Receitas a realizar	297.676	

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.

Resultado do período: A companhia auferiu no terceiro trimestre de 2021 um lucro líquido de R\$ 335.549,90 (trezentos e trinta e cinco mil e quinhentos e quarenta e nove reais e noventa centavos).

13) RESULTADO OPERACIONAL

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

Descrição (em reais)	30.09.2021	30.09.2020
Receitas operacionais	2.015.375	800.576
Receita de Securitização	192.180	248.390
Receita de Prestação de Serviços	1.981.976	601.652
(-) ISS	(43.593)	(12.033)
(-) PIS sobre Receitas	(16.102)	(5.233)
(-) COFINS sobre Receitas	(99.086)	(32.200)
Despesas operacionais	(1.363.870)	(656.416)
Despesas Gerais e Administrativas	(1.363.870)	(656.416)
Resultado operacional líquido	651.505	144.160

14) RESULTADO FINANCEIRO

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

Descrição (em reais)	30.09.2021	30.09.2020
Despesas Financeiras	(32.844)	(7.878)
Despesas Bancárias	(2.731)	(3.395)
Juros Pagos ou incorridos	(12.764)	(3.102)
Multas Dedutíveis	(17.349)	(1.381)
Receitas Financeiras		
Juros Ativos		
Resultado financeiro líquido	(32.844)	(7.878)

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 30 de setembro de 2021, bem como os critérios para sua valorização, são descritos a seguir:

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

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

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

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

Em atendimento à essa disposição, a partir do período findo em 30 de setembro de 2021, a companhia deixou de fazer constar nas suas notas explicativas as demonstrações financeiras vinculadas aos patrimônios separados por ela instituídos, passando a disponibilizá-las em sua página na rede mundial de computadores, em até 3 (três) meses após o encerramento do exercício social o qual foi estabelecido como sendo 31 de dezembro de cada ano, para todos os patrimônios separados ativos naquela data.

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

Ricardo Elson do Carmo
Diretor Presidente

Alexandre Domingos Ferreira
Diretor Vice-Presidente

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

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

A empresa declara que não há comentários sobre o comportamento das Projeções Empresarias.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

A Companhia declara que não há outras informações consideradas relevantes.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos
Acionistas e Administradores da
BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A
São Bernardo do Campo – SP

Revisamos as informações contábeis intermediárias da BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de seis meses findos naquela data, e das demonstrações das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo o resumo das principais políticas contábeis e demais notas explicativas.

A Administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 – Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade). Uma revisão de informações contábeis intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, consequentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias

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

Outros assuntos

Demonstração do valor adicionado

Revisamos, também, as informações intermediárias do valor adicionado (DVA), referente ao período de seis meses findos em 30 de setembro de 2021, preparada sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação nas informações contábeis intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR) e considerada informação suplementar pelas normas internacionais de relatório financeiro - IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas informações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão 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 acordo com as informações contábeis intermediárias tomadas em conjunto.

Blumenau-SC, 27 de outubro de 2021.

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

Audifactor Auditores Independentes S/S
CRC/PR 005560/O-1 T-SC
Juliano dos Santos Machado – Sócio
Contador – CRC/PR – 051.229/O-8 “S” SP

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

A companhia declara que não possui Conselho Fiscal instalado.

Pareceres e Declarações / Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)

A companhia declara que não possui Comitê de auditoria

Pareceres e Declarações / Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)

A companhia declara que não possui Comitê de auditoria

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras
DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Em cumprimento à Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria DECLARA ter revisto, discutido e concordado integralmente com as demonstrações financeiras da Companhia referente ao período findo em 30 de setembro de 2021.

São Bernardo do Campo - SP, 26 de outubro de 2021.

DIRETORIA

Ricardo Elson do Carmo
Diretor Presidente e Relações com Investidores

Alexandre Domingos Ferreira
Diretor Vice-Presidente

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE O RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Em cumprimento à Instrução CVM 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria DECLARA ter revisto, discutido e concordado com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes da Companhia de 27 de outubro de 2021, referente ao período de 30 de setembro de 2021.

São Bernardo do Campo - SP, 27 de outubro de 2021.

DIRETORIA

Ricardo Elson do Carmo
Diretor Presidente e Relações com Investidores

Alexandre Domingos Ferreira
Diretor Vice-Presidente