

Demonstrações Financeiras

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A

CNPJ: 11.257.352/0001-43

31 de dezembro de 2024 e

31 de dezembro de 2023.

São Paulo - SP, 13 de março de 2025.

Aos acionistas da

**BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A**

Senhores Acionistas,

A Administração da **BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A**, em cumprimento às disposições legais e estatutárias, submete à apreciação de V.Sas. o Relatório da Administração e as correspondentes Demonstrações Financeiras, relativas ao período de 31 de dezembro de 2024 comparativas a 31 de dezembro de 2023.

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 Art. 50 da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021, informamos que a empresa AJCA Auditores Independentes S/S foi contratada pela Companhia, para prestação de serviços de auditoria externa relacionados aos exames das demonstrações financeiras da Companhia de 31 de dezembro de 2024 comparativas a 31 de dezembro de 2023, e não prestou, desde a sua contratação serviços não relacionados à auditoria externa.

Cordiais saudações,

**BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A**  
*Diretor Presidente e Diretor de Securitização*  
*Alexandre Domingos Ferreira*



## **RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

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

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações contábeis da BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A, em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. 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.

### **Demonstrações contábeis fiduciárias – informação suplementar requerida por Lei e Regulamento**

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

A Companhia é rogada a divulgar informações contábeis e manter controle a parte, e imparcial de cada um dos patrimônios segregados por emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e dos Certificados de Recebíveis do Agronegócios (CRA), em que foram instituídos o regime



fiduciário. Adendo, a Companhia realiza a administração dos recebíveis destes ativos, bem como os pagamentos dos CRIs e CRAs, em atenção aos desembaraços. Diante do exposto, esse tema foi considerado uma área atenuante e de risco em nossa condução dos trabalhos devido aos inúmeros patrimônios apartados que são administrados pela Companhia, resultando em elevadas transações contábeis para confecção das demonstrações contábeis fiduciárias de cada patrimônio com o risco de, se não adequadamente controlados, serem apresentados e valorizados de forma incorreta nas demonstrações contábeis fiduciárias.

#### **Como nossa auditoria conduziu esse assunto**

Os trabalhos relacionados dos demais patrimônios segregados são realizados por outros auditores independentes. Na condução da realização da auditoria incluíram-se a realização de testes de lisura nos registros contábeis não considerando os patrimônios segregados em face da administração da Companhia, na avaliação segregada das informações contidas nas demonstrações financeiras, analisou-se os saldos de “Caixa e equivalentes de caixa”, “Aplicações financeiras”, “Outros créditos a receber”, “Outros passivos” e “Contas a pagar”, apresentados nas demonstrações contábeis.

#### **Outros assuntos**

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

##### **Informações correspondentes sobre as demonstrações do valor adicionado**

Revisamos, também, as informações correspondentes relativas às demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais, referentes ao período de 31 de dezembro de 2024 elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação nas demonstrações é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações contábeis correspondentes individuais tomadas em conjunto.

##### **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis**

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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 é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.



### **Responsabilidade dos auditores independentes**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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 planejando os procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- 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 da Companhia. 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 a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança 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.

Curitiba, 14 de março de 2025.

AJCA AUDITORES INDEPENDENTES S/S.  
CRC/PR – 005288/O-6



Antonio Justichechem  
CPF 355.658.108-49  
CRC/PR 037.469/O-4

Assinado de forma digital  
por Antonio Justichechem  
Dados: 2025.03.21 15:33:42  
-03'00'  
Versão do Adobe Acrobat:  
2025.001.20435

Antonio Justichechem  
CRC/PR – 037.469/O-4

**Balanco Patrimonial dos períodos findos em:**  
(Valores expressos em Reais)

<b>ATIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Ativo Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	5	69.934	47.291
Títulos a receber	6	14.659	-
Tributos a recuperar		98.049	74.018
Outros créditos	7	103.579	210.356
<b>Total do Ativo Circulante</b>		<b>286.221</b>	<b>331.665</b>
<b>Ativo Não Circulante</b>			
Imobilizado/Intangível	8	894.232	4.039
<b>Total do Ativo Não Circulante</b>		<b>894.232</b>	<b>4.039</b>
<b>Total do Ativo</b>		<b>1.180.453</b>	<b>335.704</b>
<b>PASSIVO</b>			
<b>Passivo Circulante</b>			
Arrendamentos a pagar	9	165.000	-
Obrigações fiscais e tributárias	10	20.051	20.780
Obrigações com fornecedores		-	79.587
Outras obrigações		-	9.088
Obrigações estatutárias	11	120.962	-
<b>Total do Passivo Circulante</b>		<b>306.013</b>	<b>109.455</b>
<b>Não Circulante</b>			
Arrendamentos a pagar	9	720.000	-
<b>Total do Passivo Não Circulante</b>		<b>720.000</b>	-
<b>Patrimônio Líquido</b>			
Capital social	12	128.700	128.700
Reserva legal		25.740	25.740
Reserva de lucros		-	71.809
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>		<b>154.440</b>	<b>226.249</b>
<b>Total do Passivo</b>		<b>1.180.453</b>	<b>335.704</b>

As notas explicativas são partes integrantes destas demonstrações financeiras.

### Demonstração do Resultado dos períodos findos em:

(Valores expressos em Reais)

	Nota	31.12.2024	31.12.2023
<b>Receitas operacionais</b>			
Receita de securitização		180.166	308.764
Receita com prestação de serviços		2.546.917	3.085.313
(-) Deduções da receita		(177.381)	(225.111)
<b>Receita operacional líquida</b>		<b>2.549.702</b>	<b>3.168.966</b>
<b>Despesas operacionais</b>			
Despesas gerais e administrativas		(2.167.416)	(3.046.157)
<b>Total das despesas operacionais</b>		<b>(2.167.416)</b>	<b>(3.046.157)</b>
<b>Lucro antes do Resultado Financeiro</b>	<b>13</b>	<b>382.286</b>	<b>122.809</b>
Despesas financeiras		(90.251)	(27.609)
Receitas financeiras		1.258	9
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>14</b>	<b>(88.993)</b>	<b>(27.600)</b>
<b>Resultado antes das provisões</b>		<b>293.293</b>	<b>95.209</b>
(-) Provisão para contribuição social		(11.090)	(8.775)
(-) Provisão para imposto de renda		(28.805)	(14.625)
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>253.398</b>	<b>71.809</b>

As notas explicativas são partes integrantes destas demonstrações financeiras.

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

(Valores expressos em reais)

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
<b>Resultado Líquido do Período</b>	<u>253.398</u>	<u>71.809</u>
Outros Resultados Abrangentes		
<b>Resultado abrangente do período</b>	<u><u>253.398</u></u>	<u><u>71.809</u></u>

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

(Valores expressos em reais)

	<b>Capital Social</b>	<b>Reserva</b>	<b>Reserva de</b>	<b>Total</b>
	<b>Subscrito</b>	<b>Legal</b>	<b>Lucros</b>	
<b>Saldo em 31 dezembro de 2022</b>	<b>128.700</b>	<b>25.740</b>	-	<b>154.440</b>
Resultado do período			71.809	71.809
<b>Saldo em 31 dezembro de 2023</b>	<b>128.700</b>	<b>25.740</b>	<b>71.809</b>	<b>226.249</b>
Resultado do período			253.398	253.398
Distribuição de pagos e/ou provisionados			(325.207)	(325.207)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>128.700</b>	<b>25.740</b>	-	<b>154.440</b>

As notas explicativas são partes integrantes destas demonstrações financeiras.

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

(Valores expressos em Reais)

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
Resultado líquido antes do IRPJ E CSLL	293.293	71.809
Ajustado por:		
Depreciação/amortização	17.098	2.986
	<b>310.391</b>	<b>74.795</b>
<b>(Aumento)/Diminuição das contas ativas</b>		
Títulos a receber	(14.659)	313
Tributos a recuperar	(24.031)	(57.847)
Outros créditos	106.777	(47.371)
<b>Aumento/(Diminuição) das contas passivas</b>		
Obrigações com fornecedores	(79.587)	79.333
Obrigações fiscais e tributárias (exceto IR e CS)	11.595	29.178
Outras obrigações	(9.088)	6.488
<b>Caixa proveniente/(usado) nas operações</b>	<b>301.398</b>	<b>84.889</b>
Imposto de renda e contribuição social pagos	(52.220)	(46.469)
<b>Caixa líquido usado nas atividades operacionais</b>	<b>249.178</b>	<b>38.420</b>
<b>FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS</b>		
Aquisição de imobilizado	(7.290)	
Aquisição de direito de uso	(15.000)	
<b>Caixa líquido usado nas atividades de investimentos</b>	<b>(22.290)</b>	-
<b>FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS</b>		
Partes relacionadas		(1.121)
Dividendos estatutários	(204.245)	
<b>Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos</b>	<b>(204.245)</b>	<b>(1.121)</b>
<b>AUMENTO/(DIMINUIÇÃO) LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>22.643</b>	<b>37.299</b>
<b>Caixa e equivalente de caixa no início do período</b>	<b>47.291</b>	<b>9.992</b>
<b>Caixa e equivalente de caixa no final do período</b>	<b>69.934</b>	<b>47.291</b>

As notas explicativas são partes integrantes destas demonstrações financeiras.

**Demonstração do Valor Adicionado dos períodos findos em:**

(Valores expressos em reais)

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>I - RECEITA</b>	<b>2.727.083</b>	<b>3.394.077</b>
I.1 - Receita de securitização	180.166	308.764
I.2 - Receita com prestação de serviços	2.546.917	3.085.313
<b>II - INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS</b>	<b>2.121.695</b>	<b>3.001.551</b>
<b>III - VALOR ADICIONADO BRUTO</b>	<b>605.388</b>	<b>392.526</b>
<b>IV - DEPRECIAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E EXAUSTÃO</b>	<b>17.098</b>	
<b>V - VALOR ADICIONADO LÍQUIDO</b>	<b>588.290</b>	<b>392.526</b>
<b>VI - VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA</b>	<b>1.258</b>	<b>9</b>
<b>VII - VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR</b>	<b>589.548</b>	<b>392.535</b>
<b>VIII - DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO</b>	<b>589.548</b>	<b>392.535</b>
VIII.1 - Pessoal	4.597	
VIII.2 - Impostos, taxas e contribuições	217.276	293.117
VIII.3 - Remuneração de capitais de terceiros	114.277	27.609
VIII.4 - Remuneração de capitais próprios	253.398	71.809

As notas explicativas são partes integrantes destas demonstrações financeiras.

## Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras dos períodos findos em 31 de dezembro de 2024.

### 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 Av. das Nações Unidas, 14.401, Edifício Taruma - Sala 713 Chácara Santo Antônio - São Paulo-SP, Cep 04.794-000, sob o CNPJ de nº 11.257.352/0001-43.

**Contabilidade terceirizada:** Os administradores da Companhia optaram pela contratação de contabilidade terceirizada, a qual se encontra perfeitamente atinada a legislação profissional, e estando assim, regulamentada pelo Conselho Federal de Contabilidade no que tange a questão ética e profissional e ainda conforme previsto em cláusulas contratuais. Assim, a administração da companhia declara que tomou ciência do conteúdo do aludido contrato em todos os seus termos e assim, as presentes demonstrações refletem e espelham a realidade da companhia em todos os seus termos. Os resultados produzidos são frutos do documental remetido para contabilização pela administração da companhia, respondendo esta, pela veracidade, integralidade e procedência. A administração encontra-se ciente de toda a legislação aqui aplicável, especialmente no tocante a Lei 11.101/2005 que informa o contribuinte das suas responsabilidades quanto as documentações e procedimentos. A responsabilidade profissional do contabilista, que referenda estas demonstrações contábeis, está limitada aos fatos contábeis efetivamente notificados pela administração da companhia a este profissional.

As demonstrações financeiras da Companhia relativas ao período findo em 31 de dezembro de 2024 comparativas a 31 de dezembro de 2023 foram autorizadas pela diretoria em 13 de março de 2025.

## 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 Risco de liquidez

Risco de Liquidez é o risco de que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos em caixa ou com outro ativo financeiro. A abordagem na administração da liquidez é de garantir, na medida do possível, que sempre terá liquidez suficiente para cumprir com as obrigações no vencimento, tanto em condições normais como de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou risco de prejudicar a reputação da Companhia.

A Companhia busca manter o nível de seu caixa e equivalentes de caixa e outros investimentos em um montante equivalente as saídas de caixa para liquidação de seus passivos e obrigações de curto prazo.

### 2.3 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.

### 2.4 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.

### **2.5 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 2025 alcançar a meta fiscal, aumentar investimentos e retomar o crescimento do país.

### **2.6 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 2025, 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.

### **2.7 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.

### **2.8 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%.

### **2.9 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.

### 2.10 Inadimplência:

O quadro de recessão na economia afeta diretamente o ritmo de negócios e a geração de caixa das empresas. Conseqüentemente gera um aumento da taxa de juros por conta do cenário inflacionado e um aumento das restrições para se obter crédito, resultando assim, no aumento das taxas de inadimplência.

Com o aumento significativo da inadimplência é possível que os devedores dos créditos negociados com a Companhia não tenham capacidade de cumprir com suas obrigações e, como o pagamento dos investidores das Debêntures emitidas pela Companhia está baseado no pagamento dos direitos creditórios, isto pode alterar o retorno previsto pelos investidores.

## 3) APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

---

**Declaração de conformidade:** As demonstrações financeiras da Companhia foram elaboradas com base nas Práticas Contábeis Brasileiras, que compreendem a legislação societária brasileira, os Pronunciamentos, as Interpretações e as Orientações emitidas pelo CPC e homologados pelos órgãos reguladores, e práticas adotadas pelas entidades em assuntos não regulados, desde que atendam ao Pronunciamento Conceitual para Elaboração e Divulgação de Relatório Contábil – CPC 00 – e, por conseguinte, em consonância com as normas contábeis internacionais.

As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024 estão de acordo com as normas, interpretações e comunicados técnicos emitidos pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), em especial pela NBC TG 26 (R5) e 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 financeiras.

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA) é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias registradas na CVM.

A Companhia elaborou o seguinte conjunto de Demonstrações Financeiras, conforme previsto no item nº 10 da NBC TG 26 (R5): Balanço Patrimonial – BP; Demonstração do Resultado do Exercício – DRE; Demonstração do Resultado

Abrangente – DRA; Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido – DMPL; Demonstração dos Fluxos de Caixa – DFC e Demonstração do Valor Acumulado – DVA. Em todas as demonstrações foram apresentados os saldos do final do exercício, bem como do final do exercício anterior para fins de comparabilidade.

Dentre os Pronunciamentos, as interpretações e as orientações do CPC, destacamos:

- CPC 00 (R1) – Estrutura conceitual para elaboração e divulgação de relatório contábil-financeiro
- CPC 01 (R1) – Redução ao valor recuperável de ativos
- CPC 03 (R2) – Demonstração dos fluxos de caixa
- CPC 04 (R1) – Ativo Intangível
- CPC 05 (R1) – Divulgação sobre partes relacionadas
- CPC 06 (R2) – Operações de Arrendamento Mercantil
- CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado
- CPC 23 – Políticas contábeis, mudança de estimativa e retificação de erro
- CPC 24 – Evento subsequente
- CPC 25 – Provisões, passivos contingentes e ativos contingentes
- CPC 26 (R1) – Apresentação das Demonstrações Contábeis
- CPC 27 (R1) – Ativo imobilizado
- CPC 32 – Tributos sobre o Lucro
- CPC 48 – Instrumentos Financeiros

**Continuidade:** A administração concluiu não haver incertezas materiais que possam gerar dúvidas significativas sobre sua capacidade de continuar operando por período indeterminado. As demonstrações contábeis foram elaboradas tendo como premissa que a Companhia está em atividade, e assim irá manter-se, 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 originada da administração dos patrimônios separados que a Companhia realiza em decorrência das emissões sob sua responsabilidade. O reconhecimento da receita ocorre com base na execução dos serviços pactuados nos contratos firmados entre as partes ou na efetiva conclusão dos serviços, ou seja, quando os riscos relevantes e os benefícios são transferidos para o comprador. Caso o resultado do contrato não possa ser mensurado de forma confiável, a receita é reconhecida somente até o limite das despesas incorridas que possam 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

A receita de securitização decorre do recebimento de fees (taxas) pela estruturação de projetos de securitização conduzidos pela

Companhia. Esses valores referem-se à remuneração pela estruturação e coordenação dos processos de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA) e outros instrumentos de securitização, incluindo a montagem da operação e organização do fluxo financeiro. O reconhecimento da receita ocorre conforme a conclusão dos serviços prestados e a efetiva formalização das operações estruturadas.

#### **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 **Companhias Securitizadoras de Crédito**.

- 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: NBC 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 Administração avaliou o efeito deste procedimento e, nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024, 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 Lei Nº 9.430/1996, Art. 9º, § 7º, Lei 13.097/2017, Art. 8º e na Instrução Normativa RFB Nº 1.700 de 14 de março de 2017 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 Companhia 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. Imobilizado**

A política de reconhecimento e mensuração de ativo imobilizado foi construída pela empresa a partir das diretrizes da NBC TG 27 (R4) do CFC – Conselho Federal de Contabilidade. O reconhecimento se deu pelo valor do custo de aquisição ou construção, acrescido quando aplicável de juros durante o período de construção, deduzido da depreciação acumulada. Foram considerados imobilizados os ativos tangíveis que são mantidos para uso ou para fins administrativos e que se espera que sejam utilizados durante mais do que um período. O reconhecimento dos itens do imobilizado se deu quando existia probabilidade de benefício econômico futuro para a empresa e o custo do item foi mensurado de maneira confiável e ainda quando a empresa assumia substancialmente os riscos, os benefícios e o controle de tais ativos, dentro da primazia da essência sobre a forma.

A mensuração dos itens do imobilizado, a formação do custo, foi realizada da seguinte forma: preço de compra, incluindo os tributos não recuperáveis e todos os demais custos até o ponto de o imobilizado estar em condições de uso. A depreciação foi calculada pelo método linear, com base na vida útil estimada de cada bem e o valor residual.

#### **4.13. 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.

#### **4.14. 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.

#### 4.15. Eventos subsequentes

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

### 5) CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

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

Descrição	31.12.2024	31.12.2023
Banco conta movimento	69.934	47.291
<b>Total de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>69.934</b>	<b>47.291</b>

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

### 6) TÍTULOS A RECEBER

O saldo de “Títulos a receber” é composto por valores referentes a prestações de serviços aos Patrimônios Separados constituídos com o Regime Fiduciário, e englobam desde a estruturação da operação até sua gestão mensal, além de spread das referidas emissões que constam com essa característica. Tendo em vista ao baixo valor no período findo em 31 de dezembro de 2024, a companhia optou por não realizar a Provisão de Perdas Estimadas em Créditos de Liquidação Duvidosa (PECLD). O saldo está assim disposto:

Descrição	31.12.2024	31.12.2023
Títulos a receber	14.659	-
<b>Total de títulos a receber</b>	<b>14.659</b>	<b>-</b>

## 7) OUTROS CRÉDITOS

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

Descrição	31.12.2024	31.12.2023
Antecipação de dividendos	-	202.656
Antecipação de fornecedor	-	140
Título de capitalização	75.513	7.560
Outros créditos a receber	28.066	-
<b>Total de outros créditos</b>	<b>103.579</b>	<b>210.356</b>

## 8) IMOBILIZADO

A Companhia possui os seguintes ativos imobilizados em seu poder:

Descrição	Taxa	31.12.2024			31.12.2023
		Custo	Depreciação	Residual	Residual
Conj. Comercial – Arrendamento (a)	-	900.000	(15.000)	885.000	-
Móveis e utensílios	10%	7.732	(868)	6.864	51
Equipamentos de Informática	20%	8.104	(6.724)	1.380	3.000
Marcas e patentes	-	988	-	988	988
<b>Total do Imobilizado</b>		<b>916.824</b>	<b>(22.592)</b>	<b>894.232</b>	<b>4.039</b>

(a) A Companhia mantém contratos de arrendamento contabilizados conforme as diretrizes do CPC 06 (R2) / IFRS 16, que exigem o reconhecimento do direito de uso dos ativos arrendados no ativo não circulante (imobilizado) e a correspondente obrigação de arrendamento no passivo. O contrato vigente refere-se ao aluguel de um conjunto comercial, utilizado como sede da Companhia, concedendo-lhe o direito de uso do imóvel por um prazo de 60 meses, com possibilidade de renovação ao término do período contratual.

## 9) ARRENDAMENTOS A PAGAR

A Companhia possui contratos de arrendamento classificados conforme o disposto no CPC 06 (R2) / IFRS 16, que determina o reconhecimento do direito de uso dos ativos arrendados no ativo não circulante e a correspondente obrigação de arrendamento no passivo. A conta “arrendamentos a pagar” esta composta da seguinte forma:

### Passivo Circulante

Descrição	31.12.2024	31.12.2023
Arrendamentos a pagar	165.000	
<b>Total de arrendamentos a pagar</b>	<b>165.000</b>	<b>-</b>

### Passivo Não Circulante

Descrição	31.12.2024	31.12.2023
Arrendamentos a pagar	720.000	
<b>Total de arrendamentos a pagar</b>	<b>720.000</b>	<b>-</b>

## 10) OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

A conta “Obrigações fiscais e tributárias” está assim disposta:

Descrição	31.12.2024	31.12.2023
IRRF a recolher	1.702	270
COFINS/PIS/CSLL retidos a recolher	5.226	1.539
ISS retido a recolher	1.021	2.143
IRPJ estimativa a recolher		12.324
(-) Juros a apropriar		(3.368)
COFINS a pagar	7.093	2.815
PIS a pagar	141	50
ISSQN a pagar	4.868	5.007
<b>Total de Obrigações fiscais e tributárias</b>	<b>20.051</b>	<b>20.780</b>

## 11) OBRIGAÇÕES ESTATUTÁRIAS

A conta “Obrigações Estatutárias” se referem a dividendos a pagar que estão provisionados a serem pagos aos acionistas a medida que a companhia tenha disponibilidade, está assim disposta:

<b>Descrição</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Dividendos a pagar (exercício 2024)	120.962	
<b>Total de Obrigações Estatutárias</b>	<b>120.962</b>	<b>-</b>

## 12) PATRIMÔNIO LÍQUIDO

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

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

**Resultado do Período:** A companhia encerrou o período com lucro na ordem de R\$ 253.398,22 (duzentos e cinquenta e três mil trezentos e noventa e oito reais e vinte e dois centavos) que foi totalmente distribuído conforme disposições estatutárias.

**Dividendos pagos e/ou provisionados:** A companhia pagou no exercício 2024 R\$ 204.245,17 (duzentos e quatro mil e duzentos e quarenta e cinco reais e dezessete centavos) na forma de dividendos aos seus acionistas, sendo R\$ 71.809,21 (setenta e um mil e oitocentos e nove reais e vinte e um centavos) referente aos lucros acumulados do exercício de 2023 e R\$ 132.435,96 (cento e trinta e dois mil e quatrocentos e trinta e cinco reais e noventa e seis centavos) referente ao resultado de 2024. O remanescente do resultado 2024 R\$ 120.962,26 (cento e vinte mil e novecentos e sessenta e dois reais e vinte e seis centavos) foi destinado a dividendos a pagar, que serão quitados no exercício de 2025 mediante a disponibilidade da companhia.

## 13) RESULTADO OPERACIONAL

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

<b>Descrição (em reais)</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Receitas operacionais</b>	<b>2.549.702</b>	<b>3.168.966</b>
Receita de securitização	180.166	308.764
Receita de prestação de serviços	2.546.917	3.085.313
(-) ISQN	(50.572)	(66.987)
(-) PIS sobre receitas	(17.726)	(22.044)
(-) COFINS sobre receitas	(109.083)	(136.080)
<b>Despesas operacionais</b>	<b>(2.167.416)</b>	<b>(3.046.157)</b>
Despesas gerais e administrativas	(2.167.416)	(3.046.157)
<b>Resultado operacional líquido</b>	<b>382.286</b>	<b>122.809</b>

#### 14) RESULTADO FINANCEIRO

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

<b>Descrição (em reais)</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Receitas financeiras</b>	<b>1.258</b>	<b>9</b>
Aplicação financeira	1.258	9
<b>Despesas financeiras</b>	<b>(90.251)</b>	<b>(27.609)</b>
Despesas bancárias	(88.687)	(23.359)
Juros pagos ou incorridos	(1.117)	(3.208)
Multas	(443)	(1.042)
Descontos concedidos	(4)	
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>(88.993)</b>	<b>(27.600)</b>

#### 15) INSTRUMENTOS FINANCEIROS

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

##### Valorização dos instrumentos financeiros:

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos em 31 de dezembro de 2024, 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;

**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 Resolução CVM nº 50, datada de 23 de dezembro de 2021, 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. 50 dessa Resolução que 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 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 de cada exercício findo em 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro e 31 de dezembro de cada ano, para todos os patrimônios separados ativos naquela data.

\*\*\*

São Paulo – SP, 14 de março de 2025.

---

**Alexandre Domingos Ferreira**

Diretor Presidente/Diretor de Securitização

---

**Amanda Oliveira de Melo**

Diretora de Compliance e PLD

---

**Gabrielly Ribeiro de Lima**

Diretora de Relações com Investidores

---

**Vitor Augusto Bazzo Fagundes**

Contador CRC: PR 076.141/O-7 S SP

## BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A

CNPJ/MF: 11.257.352/0001-43

### DECLARAÇÃO

Pelo presente instrumento, **Alexandre Domingos Ferreira**, brasileiro, divorciado, portador da cédula de identidade RG 27.572.689-7 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 181.740.688-48, residente na Avenida Guilherme Giorgi, 928 apto. 145, bairro Vila Carrão, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP: 03422-000, **Diretor Presidente e Diretor de Securitização da BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Rua Jose Versolatto, 111, sala 2126, bairro Centro, CEP: 09750-730, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.257.352/0001-43, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado São Paulo – JUCESP sob NIRE 35.3.0046182-7 **DECLARA** (i) ter revisto e discutido com os demais administradores da Companhia, concordando integralmente com as demonstrações financeiras do período de 31 de dezembro de 2024 comparativas a 31 de dezembro de 2023 e (ii) que concorda com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia de 14 de março de 2025.

São Paulo - SP, 14 de março de 2025.

**ALEXANDRE DOMINGOS FERREIRA**

## BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A

CNPJ/MF: 11.257.352/0001-43

### DECLARAÇÃO

Pelo presente instrumento, **Amanda Oliveira de Melo**, brasileira, casada, advogada, portadora da cédula de identidade nº 52981234-4, expedida pelo SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 479.623.408-00, residente e domiciliada à Avenida Humberto de Alencar Castelo Branco, 1300, bloco 3, apartamento nº 12, Bairro Assunção, na cidade de São Bernardo do Campo, estado de São Paulo, CEP 09.850-300, **Diretora de Compliance e PLD** da **BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Rua Jose Versolato, 111, sala 2126, bairro Centro, CEP: 09750-730, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.257.352/0001-43, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado São Paulo – JUCESP sob NIRE 35.3.0046182-7 **DECLARA** (i) ter revisto e discutido com os demais administradores da Companhia, concordando integralmente com as demonstrações financeiras do período de 31 de dezembro de 2024 comparativas a 31 de dezembro de 2023; e (ii) que concorda com as opiniões expressas no Relatório dos auditores independentes da Companhia de 14 de março de 2025.

São Paulo - SP, 14 de março de 2025.

**AMANDA OLIVEIRA DE MELO**

## BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A

CNPJ/MF: 11.257.352/0001-43

### DECLARAÇÃO

Pelo presente instrumento, **Gabrielly Ribeiro de Lima**, brasileira, solteira, economista, portadora da cédula de identidade nº 54.313.472-6, expedida pelo SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 466.353.158-02, residente e domiciliada à Rua Dr. Amâncio de Carvalho, 689, apartamento nº 12, bairro Baeta Neves, na cidade de São Bernardo do Campo, cidade de São Paulo, CEP 09.751-470, **Diretora de Relação com Investidores da BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Rua Jose Versolatto, 111, sala 2126, bairro Centro, CEP: 09750-730, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.257.352/0001-43, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado São Paulo – JUCESP sob NIRE 35.3.0046182-7 **DECLARA** (i) ter revisto e discutido com os demais administradores da Companhia, concordando integralmente com as demonstrações financeiras do período de 31 de dezembro de 2024 comparativas a 31 de dezembro de 2023; e (ii) que concorda com as opiniões expressas no Relatório dos auditores independentes da Companhia de 14 de março de 2025.

São Paulo - SP, 14 de março de 2025.

**GABRIELLY RIBEIRO DE LIMA**



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: LDSCZ-96TDH-GG7NZ-6FDL2

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Amanda Oliveira de Melo (CPF \*\*\*.623.408-\*\*)

Alexandre Domingos Ferreira (CPF \*\*\*.740.688-\*\*)

Gabrielly Ribeiro de Lima (CPF \*\*\*.353.158-\*\*)

Vitor Augusto Bazzo Fagundes (CPF \*\*\*.322.739-\*\*)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/LDSCZ-96TDH-GG7NZ-6FDL2>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>