

Relatório Anual 2022

SEU RELATÓRIO NUNCA FOI TÃO INTELIGENTE

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A
Certificados de Recebíveis Imobiliários
15ª Série da 1ª Emissão





CARTA AOS INVESTIDORES

Conforme obrigação constante da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 ("Resolução nº 17/21") disponibilizamos para análise dos investidores e do mercado em geral, o relatório anual deste Agente Fiduciário ano base de 2021. O relatório foi confeccionado de acordo com as informações prestadas pelo Emissor e/ou Devedor no âmbito das obrigações contraídas no instrumento de emissão e seus aditamentos, todas elas registradas e monitoradas por este Agente via plataforma VxInforma+, onde os investidores que tiverem interesse podem solicitar acesso para maior transparência e informação sobre o seu investimento.

Concebemos este relatório tendo em mente dois objetivos: trazer a clareza necessária para uma análise criteriosa das informações relacionadas com suas operações e também uma profundidade de dados só alcançada com o uso de inteligência artificial.

A partir de agora, e através de tecnologia, buscamos trazer mais riqueza e qualidade para a sua análise, visando principalmente transformar o relatório anual em uma ferramenta de análise gerencial eficiente e efetiva para um olhar do que foi realizado, mas principalmente como uma boa base para sua visão de futuro. Esperamos que ele sirva a este propósito.

Este relatório foi emitido em versão on line e disponibilizado no prazo regulatório no endereço eletrônico: www.vortx.com.br para consulta pública, e está acompanhado de todos os documentos, informações e relatórios pertinentes a oferta.

1. Características da operação

1.1 Dados da emissora

Nome	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A
CNPJ	11.257.352/0001-43
Diretor de relação com investidores	Ricardo Elson Do Carmo
CNPJ do auditor	07.037.795/0001-51
Auditor independente	AUDIFACTOR AUDITORES INDEPENDENTES S/S

1.2 Dados da emissão

Série 15

IF	2110776612
ISIN	BRBSIPCRI0D0
PU de emissão	R\$1.000,00
Quantidade emitida	8.000
Volume emitido	R\$8.000.000,00
Remuneração	IPCA + 10,5000%
Amortização	Mensal
Data emissão	23/09/2021
Data vencimento	23/08/2025
Distribuição	ICVM 476

Rating	Não existe rating para esse operação no período analisado
Pagamento de juros	Mensal
Data da primeira integralização	30/09/2021
Data do primeiro pagamento previsto em contrato	23/10/2021
Início da rentabilidade	Primeira Integralização
Inadimplemento no período	Adimplente
Risco	Corporativo
Lastro	CCB

1.3 Principais contratos e partes

AF IMOVEL

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciario	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Fiduciante	RESIDENCIAL RIO BRANCO EMPREENHIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	30.025.363/0001-42

AF IMOVEL - 1 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciario	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	RESIDENCIAL RIO BRANCO EMPREENHIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	30.025.363/0001-42

AF QUOTAS

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciario	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Fiduciante	MARCELO FERNANDES DE OLIVEIRA	025.036.618-58
Fiduciante	MFO ENGENHARIA E CONSTRUÇOES EIRELI	57.559.254/0001-61
Devedor	RESIDENCIAL RIO BRANCO EMPREENHIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	30.025.363/0001-42

AF QUOTAS - 1 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciario	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Fiduciante	MARCELO FERNANDES DE OLIVEIRA	025.036.618-58
Fiduciante	MFO ENGENHARIA E CONSTRUÇOES EIRELI	57.559.254/0001-61
Anuente	RESIDENCIAL RIO BRANCO EMPREENHIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	30.025.363/0001-42

CCB

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Credor	COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI - CHP	18.282.093/0001-50
Emissor	RESIDENCIAL RIO BRANCO EMPREENHIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	30.025.363/0001-42

CESSAO CREDITO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Cessionario	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Cedente	COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI - CHP	18.282.093/0001-50
Anuente	DAVID BERTONCELLO DE OLIVEIRA	430.899.238-90
Anuente	MARCELO FERNANDES DE OLIVEIRA	025.036.618-58
Anuente	MFO ENGENHARIA E CONSTRUCOES EIRELI	57.559.254/0001-61
Anuente	RESIDENCIAL RIO BRANCO EMPREENHIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	30.025.363/0001-42

CF

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciario	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Fiduciante	RESIDENCIAL RIO BRANCO EMPREENHIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	30.025.363/0001-42

CF - 1 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciario	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Fiduciante	RESIDENCIAL RIO BRANCO EMPREENHIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	30.025.363/0001-42

EMISSAO CCI

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Custodiante	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

TS

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Agente Fiduciário	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES IMOBILIÁRIOS LTDA	22.610.500/0001-88

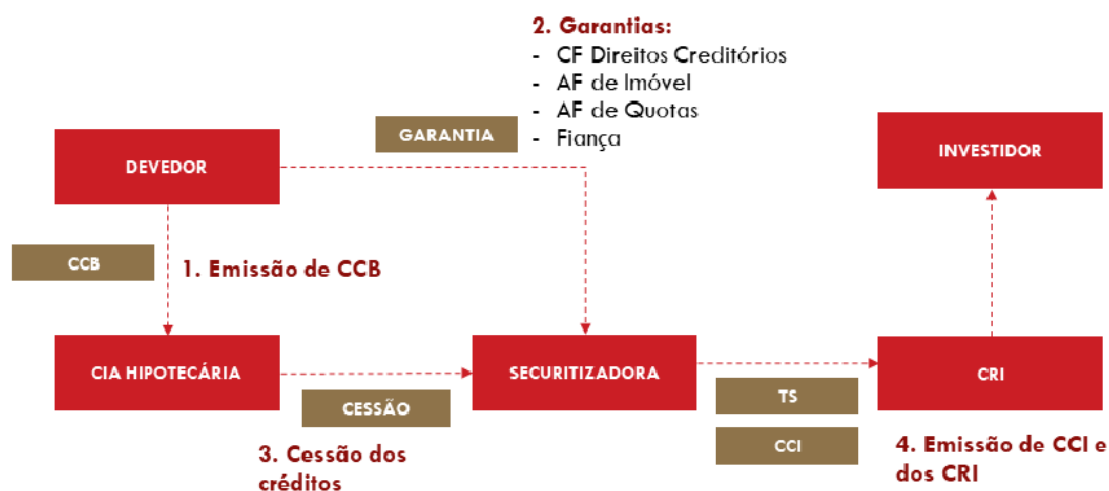
TS - 1 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Agente Fiduciário	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES IMOBILIÁRIOS LTDA	22.610.500/0001-88

TS - 2 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Agente Fiduciário	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES IMOBILIÁRIOS LTDA	22.610.500/0001-88

1.4 Fluxograma



1.5 Ativos em circulação em 31.12.2021

Série 15

IF	2110776612
Emitida:	8.000
Em circulação:	8.000
Saldo cancelado ou não integralizado:	0
Convertidas:	0

Resgatadas:	0
Saldo:	R\$8.282.836,18

1.6 Eventos financeiros

1ª Emissão - Série 15

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
23/10/2021	6,45623042	0,00000000	0,00000000	0,00000000	6,45623042
23/11/2021	8,53472183	0,00000000	0,00000000	0,00000000	8,53472183
23/12/2021	8,61580757	0,00000000	0,00000000	0,00000000	8,61580757

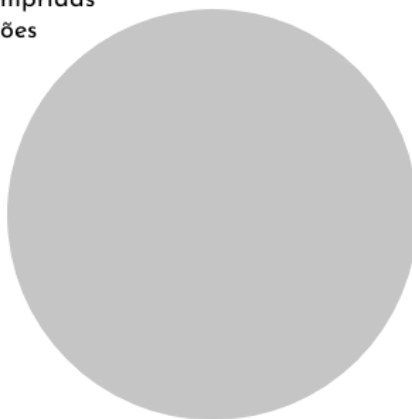
2. Fatos relevantes

Sem prejuízo de todas as informações constantes deste Relatório Anual que devem ser observadas, em sua integralidade, pelos investidores, não foram publicados no site do Agente Fiduciário fatos relevantes para o período.

3. Obrigações

3.1 Resumo

100.00% Cumpridas
20 Obrigações



4. Informações financeiras

4.1 Informações financeiras da emissora

Nome auditor	AUDIFACTOR AUDITORES INDEPENDENTES S/S
CNPJ	07.037.795/0001-51

 [BSI - DF 2021.pdf](#)

Observação

A seguir fazemos constar a opinião do Auditor Independente "Examinamos as demonstrações contábeis da BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis. Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil."

4.2 Administração do patrimônio separado

 [CRI - 1E15S - RIO BRANCO - Relatorio Mensal 202109](#)

 [CRI - 1E15S - RIO BRANCO - Relatorio Mensal 202110](#)

 [CRI - 1E15S - RIO BRANCO - Relatorio Mensal 202111](#)

 [CRI - 1E15S - RIO BRANCO - Relatorio Mensal 202112](#)

Observação

A averiguação pelo Agente Fiduciário da movimentação realizada pela Emissora na Conta Centralizadora para administração do Patrimônio Separado foi realizada através dos relatórios de gestão efetivamente disponibilizados, de obrigação mensal pela Emissora, onde não se pode observar aparente irregularidade. Os relatórios mensais disponibilizados ao Agente Fiduciário podem ser consultados pelos investidores neste item 4.2, via link.

4.3 Demonstração contábil do patrimônio separado

 [CRI - 1E15S - RIO BRANCO - DFs PS 2021.pdf](#)

Observação

Nos termos do art. 25-A, §1, inciso II, da Instrução CVM 480/2009, conforme alterada, caso a Securitizadora tenha apresentado ao Agente Fiduciário a demonstração financeira auditada do patrimônio separado relativa ao exercício findo, esta encontra-se disponível neste item 4.3, para consulta dos investidores.

5. Informações societárias da emissora

5.1 Informações societárias

 [BSI - AGO 20210430.pdf](#)

Observação

O Agente Fiduciário disponibiliza aos investidores neste item todos os documentos societários que foram encaminhados pelo Emissor ou disponibilizados para acesso no site da Comissão de Valores Mobiliários. Abaixo fazemos seguir a lista dos documentos disponibilizados:

- Ata de Assembleia Geral Ordinária, datada de 30 de abril de 2021 (Aprovação de Contas e eleição Conselho de Administração);

O Agente Fiduciário entende, dentro de sua avaliação, que as informações societárias apresentadas pelo Emissor não implicam em alterações estatutárias ou societárias com efeitos relevantes para os investidores.

5.2 Organograma

 [BSI - Organograma.pdf](#)

6. Assembleias

CRI - 1E15S - RIO BRANCO - AGT

Data: 09/11/2021

aprovar a realização de aditamento do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 15ª Série da 1ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A.” (“Contrato”), celebrado em 23 de setembro de 2021, entre a Emissora e o Agente Fiduciário, através do “Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 15ª Série da 1ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A.” (“Segundo Aditamento”), para alterar a redação da Cláusula 8.1.4, a fim de ajustar o percentual da Razão Mínima de Garantia, passando a referida cláusula a vigor nos seguintes termos: “8.1.4. Razão Mínima de Garantia: A Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis deverá corresponder, a qualquer tempo, enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas, a um valor igual ou superior a 130% (cento e trinta por cento) do saldo devedor da CCB (“Razão Mínima de Garantia”).”; (ii) aprovar a contratação de assessor legal para a elaboração do Segundo Aditamento, visando refletir a alteração aprovada pelos Titulares dos CRI; e (iii) autorizar a Emissora em conjunto com o Agente Fiduciário, a celebrar todos os aditamentos e ajustes necessários aos Documentos da Operação.

 CRI - 1E15S - RIO BRANCO - AGT 20211109 (site).pdf

CRI - IEI5S - RIO BRANCO - AGT

Data: 06/12/2021

Deliberar sobre: (i) Conceder ou não, waiver de 90 (noventa) dias, ou seja, até o dia 06 de março de 2022 para o cumprimento integral das obrigações não pecuniárias listadas abaixo: (a) Registro do “Instrumento Particular De Alienação Fiduciária De Imóvel Em Garantia E Outras Avenças’ perante o Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga; (b) Registro do “ Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular De Alienação Fiduciária De Imóvel Em Garantia E Outras Avenças’ perante o Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga; (ii) Liberar ou não os recursos correspondente à 2º (segunda) medição de obra, diante do relatório nº 85911 , elaborado pela, SETAPE Serviços Técnicos de Avaliações de Patrimônio e Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº , CNPJ: 44.157.543/0001-92 (“ Agente de Medição”), realizada em novembro de 2021, no valor de R\$ 262.845,58 (duzentos e sessenta e dois mil e oitocentos e quarenta e cinco reais e cinquenta e oito centavos) conforme clausula 3.1.3 do Instrumento Particular De Contrato De Cessão De Créditos Imobiliários e outras Avenças. sendo certo que as próximas medições somente serão liberadas mediante efetivação do registro do “Instrumento Particular De Alienação Fiduciária De Imóvel Em Garantia E Outras Avenças’ e do “ Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular De Alienação Fiduciária De Imóvel Em Garantia E Outras Avenças’ ambos perante o Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga.

 [CRI - IEI5S - RIO BRANCO - AGT 20211206 \(site\).pdf](#)

7. Constituição e aplicação de fundos

1#: Fundo de juros

Valor em 31/12:

R\$93.804,74

Fundo de juros constituído para fazer frente às eventuais inadimplências da Devedora relacionadas ao pagamento dos valores devidos no âmbito da CCB, no montante equivalente ao valor dos juros de 3 (três) parcelas de remuneração mensal dos CRI. O valor constante neste item descreve o saldo disponível do referido fundo na conta centralizadora no encerramento do exercício de 2021, conforme relatório da Emissora.

2#: Fundo de liquidez

Valor Inicial:

R\$100.000,00

Valor em 31/12:

R\$100.000,00

Fundo de liquidez constituído para fazer frente às despesas do Patrimônio Separado no valor de até R\$ 100.000,00 (cem mil reais). O valor constante neste item descreve o saldo disponível do referido fundo na conta centralizadora no encerramento do exercício de 2021, conforme relatório da Emissora.

3#: Fundo de obras

Valor em 31/12:

R\$6.220.729,71

Fundo de obras no montante equivalente a 100% (cem por cento) dos recursos necessários para conclusão das obras do Empreendimento Alvo. O valor constante neste item descreve o saldo disponível do referido fundo na conta centralizadora no encerramento do exercício de 2021, conforme relatório da Emissora.

8. Destinação de recursos

Conforme disposto na cláusula 4.8 do Termo de Securitização, os valores líquidos captados através da CCB destinam-se integralmente e exclusivamente à construção do Empreendimento Alvo, ou seja, todas e quaisquer despesas oriundas do desenvolvimento, construção ou expansão do imóvel atrelado ao empreendimento descrito no Anexo I da CCB.

Tendo em vista que a primeira comprovação da destinação de recursos pela Devedora deve ocorrer após 6 (seis) meses contados da data de Emissão, a verificação da destinação dos recursos pelo Agente Fiduciário não é objeto de análise do relatório anual referente ao exercício de 2021.

9. Manutenção da suficiência e exequibilidade de garantias

1ª Garantia: Alienação Fiduciária de Imóvel	Valor: R\$3.874.000,00	Porcentagem: 46,77%
Alienação fiduciária da totalidade do imóvel objeto da matrícula nº nº 88.588, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Itapetininga/SP. Considerando que: (i) consta registrada a alienação fiduciária na respectiva matrícula, bem como (ii) não fomos informados sobre eventual deterioração do imóvel ou outro aspecto que possa impactar negativamente o valor atribuído ao imóvel, concluímos que a garantia se mantém suficiente no período analisado. Conforme cláusula 6.1 do contrato, foi atribuído à garantia o valor de R\$ 3.874.000,00 (três milhões oitocentos e setenta e quatro mil reais), conforme laudo de avaliação emitido pela SETAPE serviços técnicos de avaliações de patrimônio e engenharia Ltda. Este valor não será atualizado periodicamente.		
2ª Garantia: Alienação Fiduciária de Quotas	Valor: R\$51.000,00	Porcentagem: 0,61%

Alienação fiduciária de 51.000 (cinquenta e uma mil) quotas da sociedade denominada RESIDENCIAL RIO BRANCO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.025.363/0001-42, correspondente à totalidade de seu capital social. Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: (i) cópia da alteração do contrato social da sociedade contendo cláusula específica descrevendo a alienação fiduciária de cotas, devidamente registrada na Junta Comercial de São Paulo; (ii) registro do referido contrato nos Cartórios de Títulos e Documentos das cidades de São Bernardo do Campo/SP sob o nº 270053; (iii) registro do referido contrato no 1º Cartórios de Títulos e Documentos da cidade de Campinas/SP sob o nº 1253259; (iv) registro do referido contrato nos Cartórios de Títulos e Documentos das cidades de Itapetininga/SP sob o nº 270053. Conforme cláusula 1.6 do contrato, foi atribuído à garantia o valor de R\$ 51.000,00 (cinquenta e um mil reais), com base no contrato social da Fiduciante, firmado em 02/02/2018. Esta garantia pode ser afetada pela existência de passivos da sociedade, tanto em razão de assunção de dívidas, como de natureza fiscal e trabalhista. A análise aqui descrita não contempla análise de todo o passivo da sociedade.

3ª Garantia: Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	Valor: R\$3.203.730,77	Porcentagem: 38,67%
---	----------------------------------	-------------------------------

Cessão fiduciária dos direitos creditórios presentes e futuros, titulados pela Fiduciante em relação à totalidade das Unidades Autônomas, conforme Instrumentos de Compra e Venda descritos no Anexo I do contrato. Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: (i) registro do referido contrato nos Cartórios de Títulos e Documentos das cidade de Itapetininga/SP sob o nº 55754; (ii) registro do referido contrato nos Cartórios de Títulos e Documentos das cidade de Itapetininga/SP sob o nº 55754; (iii) registro do referido contrato nos 1º Cartórios de Títulos e Documentos das cidade de São Bernardo do Campo/SP sob o nº 270054; (ii) confirmação da notificação do(s) Devedor(es) sobre a cessão dos créditos. Considerando que não fomos informados sobre eventual deterioração da garantia, concluímos que a garantia se mantém suficiente no período analisado. Não foi atribuído valor à garantia pelas Partes. Nos termos da cláusula 3.10 do contrato, ficou estabelecido que deverá ser mantida uma razão de garantia equivalente a ou superior a 130% (cento e trinta por cento) do saldo devedor da CCB. A apuração desta razão de garantia encontra-se no link de acesso deste item.

 [Relatorio de Garantia Dez21.pdf](#)

4ª Garantia: Fiança PF I	Valor: R\$ 0,00	Porcentagem: 0%
---------------------------------	------------------------	------------------------

Fiança prestada por MARCELO FERNANDES DE OLIVEIRA, inscrito no CPF/ME sob o nº 025.036.618-58, formalizada nos termos do INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS, datado de 23/09/2021. Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: (i) registro do referido contrato no (i) 1º Cartório de Títulos e Documentos da cidade de São Bernardo do Campo-SP, sob o nº 270054; (ii) Cartório de Títulos e Documentos da cidade de Itapetininga-SP, sob o nº 55754; (iii) 3º Cartório de Títulos e Documentos da cidade de Porto Alegre-RS, sob o nº 100508; (iv) 1º Cartório de Títulos e Documentos da cidade de Campinas-SP sob o nº 1253259; Não foi apresentada declaração de ajuste anual do imposto de renda - pessoa física atualizada do fiador, razão pela qual não é possível verificar a suficiência da garantia prestada Esta garantia pode ser afetada pela existência de passivos contra o fiador, tanto em razão de assunção de dívidas, como de natureza fiscal e trabalhista. A análise aqui descrita não contempla análise de todo o passivo do fiador.

5ª Garantia: Fiança PF II

Valor: R\$ 0,00

Porcentagem: 0%

Fiança prestada por DAVID BERTONCELLO DE OLIVEIRA, inscrito no CPF/ME sob o nº 430.899.238-90, formalizada nos termos do INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS, datado de 23/09/2021. Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: (i) registro do referido contrato no (i) 1º Cartório de Títulos e Documentos da cidade de São Bernardo do Campo-SP, sob o nº 270054; (ii) Cartório de Títulos e Documentos da cidade de Itapetininga-SP, sob o nº 55754; (iii) 3º Cartório de Títulos e Documentos da cidade de Porto Alegre-RS, sob o nº 100508; (iv) 1º Cartório de Títulos e Documentos da cidade de Campinas-SP sob o nº 1253259; Não foi apresentada declaração de ajuste anual do imposto de renda - pessoa física atualizada do fiador, razão pela qual não é possível verificar a suficiência da garantia prestada Esta garantia pode ser afetada pela existência de passivos contra o fiador, tanto em razão de assunção de dívidas, como de natureza fiscal e trabalhista. A análise aqui descrita não contempla análise de todo o passivo do fiador.

6ª Garantia: Fiança PJ

Valor: R\$ 0,00

Porcentagem: 0%

Fiança prestada por MFO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES EIRELI, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 57.559.254/0001-61, formalizada nos termos do INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS, datado de 23/09/2021. Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: (i) registro do referido contrato no (i) 1º Cartório de Títulos e Documentos da cidade de São Bernardo do Campo-SP, sob o nº 270054; (ii) Cartório de Títulos e Documentos da cidade de Itapetininga-SP, sob o nº 55754; (iii) 3º Cartório de Títulos e Documentos da cidade de Porto Alegre-RS, sob o nº 100508; (iv) 1º Cartório de Títulos e Documentos da cidade de Campinas-SP sob o nº 1253259; Não foi apresentada demonstração financeira atualizada do fiador, razão pela qual não é possível verificar a suficiência da garantia prestada Esta garantia pode ser afetada pela existência de passivos contra o fiador, tanto em razão de assunção de dívidas, como de natureza fiscal e trabalhista. A análise aqui descrita não contempla análise de todo o passivo do fiador.

Consolidado

Soma total	Soma porcentagem	Saldo devedor em 31.12.2021
R\$7.128.730,77	86,06%	R\$8.282.836,18

Observação

Em relação à suficiência e exequibilidade de cada garantia constituída nos termos deste item, observamos individualmente seu valor atribuído de forma percentual, frente ao saldo devedor da operação em 31.12.2021. Alertamos os investidores que nos casos em que a garantia não possui representatividade percentual em relação ao saldo devedor da operação, este fato decorre exclusivamente da ausência expressa de valor atribuído pelas partes nos documentos da operação ou do não envio de informações ao Agente Fiduciário. Esta informação não deprecia a garantia formalizada, uma vez que, eventualmente em um procedimento de execução, será atribuído valor de acordo com o procedimento estabelecido no referido contrato.

10. Covenants financeiros

Não aplicável.

11. Bens entregues ao fiduciário

Não foram entregues bens à administração do Agente Fiduciário no período analisado.

12. Verificação de lastro

Nos termos dos documentos da operação, a Emissora contratou a instituição custodiante para realizar a custódia do lastro da emissão, de acordo com os procedimentos e normas aplicáveis, dentre as quais, inclui a obrigação de manter todos os procedimentos necessários para assegurar a existência e a integridade do lastro da operação. Ainda, a instituição custodiante é regularmente auditada pelos órgãos reguladores, que verificam sua atuação e a aderência às normas aplicáveis para sua atividade. A Emissora e Custodiante atestam ao Agente Fiduciário que: (i) foram adotados procedimentos para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos contratuais, conforme aplicável, que lastreiam a operação de securitização, não sejam cedidos a terceiros, na medida em que a Emissora; e (ii) o lastro mantém-se, conforme o caso, registrado/escriturado em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil, nos termos e de acordo com da Lei nº 10.931/2004.

13. Parecer e declaração do agente fiduciário

A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. declara que (i) está plenamente apta a continuar exercendo a função de Agente Fiduciário da emissão a que se refere este relatório; (ii) não tem conhecimento de eventual omissão ou inverdade contida nas informações divulgadas pela companhia ou, ainda, de inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela companhia, dentro dos parâmetros estabelecidos na documentação da emissão; (iii) não foram entregues bens e valores à sua administração; e, (iv) não possui qualquer conflito com a Emissora que o impeça de exercer sua função. As informações contidas no presente relatório estão baseadas exclusivamente na documentação recebida pelo Agente Fiduciário nos termos dos instrumentos da emissão, incluindo a documentação fornecida pela Emissora e devedores, conforme o caso. As informações contidas neste relatório não representam recomendação de investimento, análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos.

*Os documentos legais e as informações técnicas que serviram para elaboração deste Relatório e estão em formato de link, encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta online no site do Agente Fiduciário

** Ressaltamos que os valores expressos no presente relatório são oriundos da nossa interpretação acerca dos Instrumentos da operação, se existentes, não implicando em compromisso legal ou financeiro.

14. Outras emissões

Redentor | 1ª Emissão 3ª Série

Tipo	CRA
Emissora	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A
IF	CRA017002GX
Volume emitido	R\$35.000.000,00
Quantidade	35
Remuneração	IPCA + 8,00%
Data de emissão	24/04/2017
Data de vencimento	12/03/2025
Inadimplemento no período	Inadimplente
Garantias	Aval, AF Imovel, Regime Fiduciário, Fundo de Reserva, CF Direitos Creditorios

Jp | 1ª Emissão 4ª Série

Tipo	CRI
Emissora	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A
IF	17E1689386
Volume emitido	R\$24.000.000,00
Quantidade	48
Remuneração	IPCA + 8,00%
Data de emissão	18/05/2017
Data de vencimento	18/05/2022
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Aval, AF Imovel, CF Recebíveis, Regime Fiduciário, Fundo de Reserva

Chemin | 1ª Emissão 11ª Série

Tipo	CRI
Emissora	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A
IF	21G0613844
Volume emitido	R\$50.000.000,00
Quantidade	50.000
Remuneração	IPCA + 11,00%
Data de emissão	20/07/2021
Data de vencimento	20/07/2025
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	-

Chemin | 1ª Emissão 12ª Série

Tipo	CRI
Emissora	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A
IF	21G0613884
Volume emitido	R\$43.000.000,00
Quantidade	43.000
Remuneração	IPCA + 10,50%
Data de emissão	20/07/2021
Data de vencimento	20/07/2025
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	-

Chemin | 1ª Emissão 13ª Série

Tipo	CRI
Emissora	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A
IF	21G0613961
Volume emitido	R\$12.000.000,00
Quantidade	12.000
Remuneração	IPCA + 10,50%
Data de emissão	20/07/2021
Data de vencimento	20/07/2025
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	-

Dubai | 1ª Emissão 14ª Série

Tipo	CRI
Emissora	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A
IF	21H0748557
Volume emitido	R\$8.500.000,00
Quantidade	8,500
Remuneração	IPCA + 11,00%
Data de emissão	12/08/2021
Data de vencimento	12/07/2026
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	-