



Smart REPORT

RELATÓRIO ANUAL DO
AGENTE FIDUCIÁRIO 2024

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A
Certificados de Recebíveis Imobiliários
14ª Série da 1ª Emissão



VX Pavarini



VORTX



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 2024. 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 online e disponibilizado no prazo regulatório no endereço eletrônico: www.vortex.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

1.2 Dados da emissão

Série 14

IF	21H0748557
ISIN	BRBSIPCRI0C2
PU de emissão	R\$1.000,00
Quantidade emitida	8.500
Volume emitido	R\$8.500.000,00
Remuneração	IPCA + 11%
Amortização	Anual
Data emissão	12/08/2021
Data vencimento	12/07/2026
Distribuição	ICVM 476
Rating	Não existe rating para esse operação no período analisado
Pagamento de juros	Mensal
Data da primeira integralização	01/09/2021

Data do primeiro pagamento previsto em contrato	12/08/2021
---	------------

Início da rentabilidade	Primeira Integralização
-------------------------	-------------------------

Inadimplemento no período	Resgatado
---------------------------	-----------

Risco	Corporativo
-------	-------------

Lastro	CCB
--------	-----

1.3 Principais Contratos

Os contratos listados abaixo podem ser encontrados na aba Documentos da página da respectiva operação no  [site da Vórtx](#).

Nome do contrato

AF QUOTAS

CCB

CESSAO CREDITO

CF

CF - 1 ADITAMENTO

CF - 2 ADITAMENTO

CF - 3 ADITAMENTO

CF - 4 ADITAMENTO

CF - 5 ADITAMENTO

CF - 6 ADITAMENTO

EMISSAO CCI

TS

TS - 1 ADITAMENTO

1.4 Ativos em circulação em 31.12.2024

Operação sem ativos em circulação no período analisado.

1.5 Eventos financeiros

1ª Emissão - Série 14

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
12/01/2024	2,78705407	0,00000000	0,00000000	0,00000000	2,78705407
12/02/2024	2,80266190	0,00000000	82,35294116	82,35294116	85,15560306
12/03/2024	2,09209310	0,00000000	0,00000000	0,00000000	2,09209310
12/04/2024	2,10945616	0,00000000	17,64705882	17,64705882	19,75651498
12/05/2024	1,95844387	0,00000000	0,00000000	0,00000000	1,95844387
12/06/2024	1,96588517	0,00000000	0,00000000	0,00000000	1,96588517
12/07/2024	1,97492877	56,52606119	0,00000000	56,52606119	58,50098996
12/08/2024	1,48430779	0,00000000	0,00000000	0,00000000	1,48430779
28/08/2024	0,76598054	0,00000000	43,39000000	43,39000000	44,15598054
12/09/2024	0,53601608	0,00000000	0,00000000	0,00000000	0,53601608
12/10/2024	1,11025835	0,00000000	0,00000000	0,00000000	1,11025835
12/11/2024	1,11514306	0,00000000	0,00000000	0,00000000	1,11514306
22/11/2024	0,37132778	0,00000000	127,90762411	127,90762411	128,27895189

2. Fatos relevantes

Eventuais fatos relevantes desta emissão podem ser consultados no  [site da Vórtx](#).

3. Assembleias

CRI - IE4S - DUBAI - AGT

Data: 12/04/2024

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre: I. a aprovação, ou não, das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023 ("Demonstrações Financeiras"), emitidas sem ressalvas e sem opinião modificada, acompanhadas do relatório da Audifactor Auditores Independentes S/S., na qualidade de auditor independente, elaboradas conforme a Resolução CVM 60, a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, e demais normas contábeis, legais e regulatórias aplicáveis.

 [CRI - IE14S - DUBAI - AGT 20240412 \(site\).pdf](#)

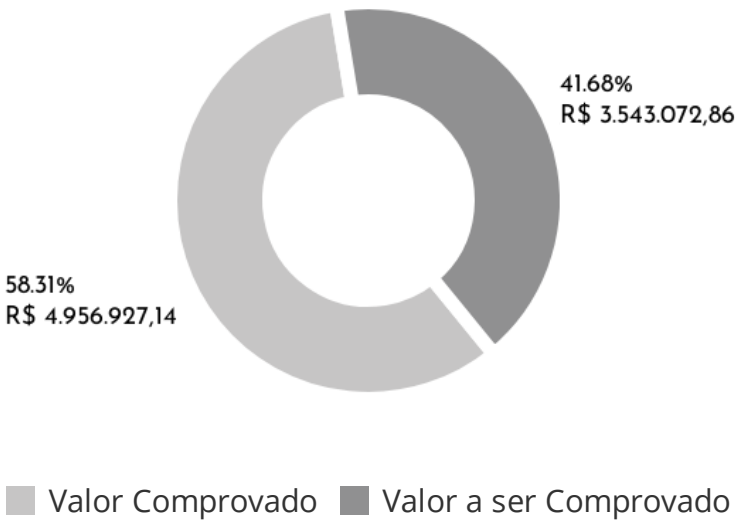
4. Destinação de recursos

Conforme disposto na cláusula 3.2. do Termo de Securitização, os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para: (i) pagamento de custos relacionados com a Emissão; (ii) formação do Fundo de Obra; (iii) formação do Fundo de Despesas; e (iv) pagamento à Cedente do Valor da Cessão, após descontados os valores de (i) a (iii). Por sua vez, os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da emissão da CCB serão destinados exclusivamente para financiamento imobiliário, sendo certo que os recursos oriundos da presente operação de crédito serão destinados à construção e desenvolvimento pela Devedora do Empreendimento Alvo, conforme cronograma indicativo, previsto no Anexo IX do Termo.

A destinação dos recursos foi verificada pelo Agente Fiduciário através da apresentação, pelo Emissor, das seguintes evidências: foram apresentados de forma relacionada notas fiscais, comprovantes de pagamentos e relatório de despesas indicando o montante de R\$ 4.956.927,15 em recursos já utilizados. Desta forma, a destinação de recursos a ser

apresentada é parcial, considerando o valor total integralizado até o término do último exercício social. Sendo que a Emissora, de acordo com o que determina a legislação tem até a Data de Vencimento do ativo para comprovar a integral destinação. Maiores detalhes da apuração pelo Agente Fiduciário da destinação de recursos pode ser realizada através do e-mail vxinforma@vortx.com.br.

4.1 Resumo



5. 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.

6. 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 + 8,0000%
Data de emissão	24/04/2017
Data de vencimento	12/03/2025
Inadimplemento no período	Inadimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo

Jp | 1º Emissão 4ª Série

Tipo	CRI
Emissora	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A
IF	17E1689386
Volume emitido	R\$24.000.000,00
Quantidade	48
Remuneração	IPCA + 8,0000%
Data de emissão	18/05/2017
Data de vencimento	18/03/2025
Inadimplemento no período	Inadimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo

Chemin | 1º 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 + 11,1500%
Data de emissão	20/07/2021
Data de vencimento	20/07/2025
Inadimplemento no período	Inadimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança

Chemin | 1º 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 + 11,1500%
Data de emissão	20/07/2021
Data de vencimento	20/07/2025
Inadimplemento no período	Inadimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo

Chemin | 1º Emissão 13ª Série

Tipo	CRI
Emissora	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A
IF	21G0613961
Volume emitido	R\$12.000.000,00
Quantidade	12.000
Remuneração	11,1500%
Data de emissão	20/07/2021
Data de vencimento	20/07/2025
Inadimplemento no período	Inadimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo