

Mais inteligente. Mais completo. Mais Beyond

SMART REPORT

RELATÓRIO ANUAL 2022

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A

Certificados de Recebíveis Imobiliários

11ª até 13ª 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 2022. 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

1.2 Dados da emissão

Série 11

IF	21G0613844
ISIN	BRBSIPCRI098
PU de emissão	R\$1.000,00
Quantidade emitida	50.000
Volume emitido	R\$50.000.000,00
Remuneração	IPCA + 11,1500%
Amortização	Bullet
Data emissão	20/07/2021
Data vencimento	20/07/2025
Distribuição	ICVM 476
Rating	Não existe rating para esse operação no período analisado
Pagamento de juros	Mensal
Data da primeira integralização	26/07/2021

Data do primeiro pagamento previsto em contrato	20/08/2021
--	------------

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

Inadimplemento no período	Adimplente
----------------------------------	------------

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

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

Série 12

IF	21G0613884
-----------	------------

ISIN	BRBSIPCRIOA6
-------------	--------------

PU de emissão	R\$1.000,00
----------------------	-------------

Quantidade emitida	43.000
---------------------------	--------

Volume emitido	R\$43.000.000,00
-----------------------	------------------

Remuneração	IPCA + 11,1500%
--------------------	-----------------

Amortização	Bullet
--------------------	--------

Data emissão	20/07/2021
---------------------	------------

Data vencimento	20/07/2025
------------------------	------------

Distribuição	ICVM 476
---------------------	----------

Rating	Não existe rating para esse operação no período analisado
---------------	---

Pagamento de juros	Mensal
---------------------------	--------

Data da primeira integralização	09/08/2022
--	------------

Data do primeiro pagamento previsto em contrato	20/08/2021
--	------------

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

Inadimplemento no período

Adimplente

Risco

Corporativo

Lastro

CCB

Série 13

IF

21G0613961

ISIN

BRBSIPCRI0B4

PU de emissão

R\$1.000,00

Quantidade emitida

12.000

Volume emitido

R\$12.000.000,00

Remuneração

IPCA + 11,1500%

Amortização

Bullet

Data emissão

20/07/2021

Data vencimento

20/07/2025

Distribuição

ICVM 476

Rating

Não existe rating para esse operação no período analisado

Pagamento de juros

Mensal

Data da primeira integralização

-

Data do primeiro pagamento previsto em contrato

20/08/2021

Início da rentabilidade

Primeira Integralização

Inadimplemento no período

Adimplente

Risco

Corporativo

Lastro

CCB

1.3 Principais contratos e partes

AF IMOVEL ADICIONAL

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciario	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Devedor	CHEMIN INCORPORADORA S/A.	61.849.386/0001-03
Fiduciante	LUIZ ALBERTO CHEMIN	535.802.908-78

AF IMOVEL ADICIONAL - 1 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciario	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Devedor	CHEMIN INCORPORADORA S/A.	61.849.386/0001-03
Fiduciante	LUIZ ALBERTO CHEMIN	535.802.908-78

AF IMOVEL ADICIONAL - 2 ADITAMENTO

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

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Devedor	CHEMIN INCORPORADORA S/A.	61.849.386/0001-03
Fiduciante	LUIZ ALBERTO CHEMIN	535.802.908-78

AF IMOVEL ADICIONAL - 3 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciario	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Devedor	CHEMIN INCORPORADORA S/A.	61.849.386/0001-03
Fiduciante	LUIZ ALBERTO CHEMIN	535.802.908-78

AF IMOVEL ADICIONAL - 4 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciario	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Devedor	CHEMIN INCORPORADORA S/A.	61.849.386/0001-03
Fiduciante	LUIZ ALBERTO CHEMIN	535.802.908-78

AF IMOVEL ARARAQUARA

Parte	Nome	CPF/CNPJ
-------	------	----------

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	ARARAQUARA II EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.	21.206.205/0001-06
Fiduciario	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Anuente	CHEMIN INCORPORADORA S/A.	61.849.386/0001-03

AF IMOVEL ARARAQUARA - 1 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	ARARAQUARA II EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.	21.206.205/0001-06
Fiduciario	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Anuente	CHEMIN INCORPORADORA S/A.	61.849.386/0001-03

AF IMOVEL ARARAQUARA - 2 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	ARARAQUARA II EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.	21.206.205/0001-06
Fiduciario	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Anuente	CHEMIN INCORPORADORA S/A.	61.849.386/0001-03

AF IMOVEL ARARAQUARA 2

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	ARARAQUARA II EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.	21.206.205/0001-06
Fiduciario	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Anuente	CHEMIN INCORPORADORA S/A.	61.849.386/0001-03

AF IMOVEL ARARAQUARA 2 - 1 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	ARARAQUARA II EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.	21.206.205/0001-06
Fiduciario	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Anuente	CHEMIN INCORPORADORA S/A.	61.849.386/0001-03

AF IMOVEL ARARAQUARA 2 - 2 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	ARARAQUARA II EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.	21.206.205/0001-06
Fiduciario	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Anuente	CHEMIN INCORPORADORA S/A.	61.849.386/0001-03

AF IMOVEL FRANCA 01

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciario	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Anuente	CHEMIN INCORPORADORA S/A.	61.849.386/0001-03
Fiduciante	FRANCA II EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.	21.262.093/0001-00

AF IMOVEL FRANCA 01 - 1 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciario	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Anuente	CHEMIN INCORPORADORA S/A.	61.849.386/0001-03
Fiduciante	FRANCA II EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.	21.262.093/0001-00

AF IMOVEL FRANCA 01 - 3 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciario	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Anuente	CHEMIN INCORPORADORA S/A.	61.849.386/0001-03
Fiduciante	FRANCA II EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.	21.262.093/0001-00

AF IMOVEL FRANCA 02

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciario	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Anuente	CHEMIN INCORPORADORA S/A.	61.849.386/0001-03
Fiduciante	FRANCA II EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.	21.262.093/0001-00

AF IMOVEL FRANCA 02 - 1 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciario	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Anuente	CHEMIN INCORPORADORA S/A.	61.849.386/0001-03

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	FRANCA II EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.	21.262.093/0001-00

AF IMOVEL FRANCA 02 - 2 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciario	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Anuente	CHEMIN INCORPORADORA S/A.	61.849.386/0001-03
Fiduciante	FRANCA II EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.	21.262.093/0001-00

AF IMOVEL FRANCA 03

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciario	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Anuente	CHEMIN INCORPORADORA S/A.	61.849.386/0001-03
Fiduciante	FRANCA II EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.	21.262.093/0001-00

AF IMOVEL FRANCA 03 - 1 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciario	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Anuente	CHEMIN INCORPORADORA S/A.	61.849.386/0001-03
Fiduciante	FRANCA II EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.	21.262.093/0001-00

AF IMOVEL GUPAC

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciario	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Devedor	CHEMIN PARTICIPACOES S.A.	18.536.695/0001-96
Fiduciante	GUPAC PARTICIPAÇÕES LTDA	11.095.425/0001-48

CCB

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	CHEMIN INCORPORADORA S/A.	61.849.386/0001-03
Credor	COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI - CHP	18.282.093/0001-50

CCB - 1 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Credor	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Emissor	CHEMIN INCORPORADORA S/A.	61.849.386/0001-03

CCB - 2 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Credor	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Emissor	COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI - CHP	18.282.093/0001-50

CCB - 3 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Credor	CHEMIN INCORPORADORA S/A.	61.849.386/0001-03
Emissor	COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI - CHP	18.282.093/0001-50

CCB - 4 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Credor	CHEMIN INCORPORADORA S/A.	61.849.386/0001-03

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI - CHP	18.282.093/0001-50

CCB - 5 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Credor	CHEMIN INCORPORADORA S/A.	61.849.386/0001-03
Emissor	COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI - CHP	18.282.093/0001-50

CESSAO CREDITO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiador	ARARAQUARA II EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.	21.206.205/0001-06
Cessionario	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Anuente	CHEMIN PARTICIPACOES S.A.	18.536.695/0001-96
Cedente	COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI - CHP	18.282.093/0001-50
Fiador	FRANCA II EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.	21.262.093/0001-00
Fiador	LUIZ ALBERTO CHEMIN	535.802.908-78
Fiador	PATRICK CHEMIN	285.862.948-02
Fiador	RICARDO CALDERINI NETO	677.852.128-72

CESSAO CREDITO - 1 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiador	ARARAQUARA II EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.	21.206.205/0001-06
Cessionario	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Anuente	CHEMIN PARTICIPACOES S.A.	18.536.695/0001-96
Cedente	COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI - CHP	18.282.093/0001-50
Fiador	FRANCA II EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.	21.262.093/0001-00
Fiador	LUIZ ALBERTO CHEMIN	535.802.908-78
Fiador	PATRICK CHEMIN	285.862.948-02
Fiador	RICARDO CALDERINI NETO	677.852.128-72

CF

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	ARARAQUARA II EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.	21.206.205/0001-06
Fiduciario	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Anuente	CHEMIN INCORPORADORA S/A.	61.849.386/0001-03

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	FRANCA II EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.	21.262.093/0001-00

CF - 1 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	ARARAQUARA II EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.	21.206.205/0001-06
Fiduciario	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Anuente	CHEMIN INCORPORADORA S/A.	61.849.386/0001-03
Fiduciante	FRANCA II EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.	21.262.093/0001-00

CF - 2 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	ARARAQUARA II EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.	21.206.205/0001-06
Fiduciario	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Anuente	CHEMIN INCORPORADORA S/A.	61.849.386/0001-03

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	FRANCA II EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.	21.262.093/0001-00

CF - 3 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	ARARAQUARA II EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.	21.206.205/0001-06
Fiduciario	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Anuente	CHEMIN INCORPORADORA S/A.	61.849.386/0001-03
Fiduciante	FRANCA II EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.	21.262.093/0001-00

CF - 4 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	ARARAQUARA II EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.	21.206.205/0001-06
Fiduciario	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Anuente	CHEMIN INCORPORADORA S/A.	61.849.386/0001-03

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	FRANCA II EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.	21.262.093/0001-00

CF - 5 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	ARARAQUARA II EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.	21.206.205/0001-06
Fiduciario	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Anuente	CHEMIN INCORPORADORA S/A.	61.849.386/0001-03
Fiduciante	FRANCA II EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.	21.262.093/0001-00

CF - 6 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	ARARAQUARA II EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.	21.206.205/0001-06
Fiduciario	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Anuente	CHEMIN INCORPORADORA S/A.	61.849.386/0001-03

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	FRANCA II EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.	21.262.093/0001-00

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

EMISSAO CCI - 1 ADITAMENTO

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

EMISSAO CCI - 2 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
-------	------	----------

TS

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

TS - 3 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
-------	------	----------

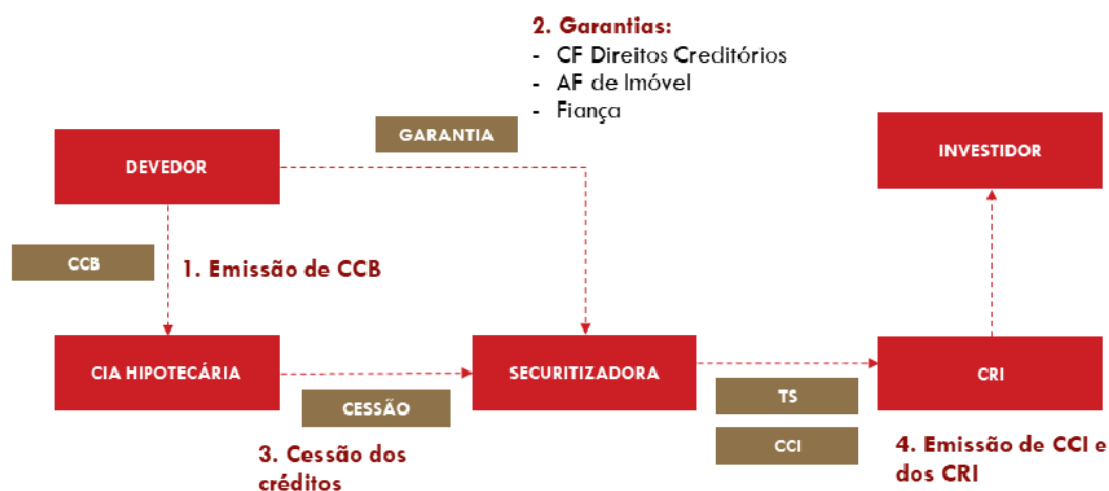
TS - 4 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
-------	------	----------

TS - 5 ADITAMENTO

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

1.4 Fluxograma



1.5 Ativos em circulação em 31.12.2022

Série 11

IF	21G0613844
Emitida:	50.000
Em circulação:	50.000
Saldo cancelado ou não integralizado:	0
Convertidas:	0

Resgatadas:	0
Saldo:	R\$56.687.782,43

Série 12

IF	21G0613884
Emitida:	43.000
Em circulação:	18.000
Saldo cancelado ou não integralizado:	0
Convertidas:	0
Resgatadas:	0
Saldo:	R\$18.268.564,50

1.6 Eventos financeiros

1ª Emissão - Série 11

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
20/01/2022	9,24977386	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9,24977386
20/02/2022	9,29972532	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9,29972532
20/03/2022	9,39365822	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9,39365822
20/04/2022	9,54584018	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9,54584018
20/05/2022	9,64702771	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9,64702771
20/06/2022	9,69236932	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9,69236932

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
20/07/2022	9,75731371	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9,75731371
20/08/2022	9,75731371	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9,75731371
20/09/2022	9,75731371	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9,75731371
20/10/2022	9,75731371	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9,75731371
20/11/2022	9,94245628	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9,94245628
20/12/2022	9,98321628	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9,98321628

1ª Emissão - Série 12

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
20/08/2022	3,09068099	0,00000000	0,00000000	0,00000000	3,09068099
20/09/2022	8,73459400	0,00000000	0,00000000	0,00000000	8,73459400
20/10/2022	8,73459400	0,00000000	0,00000000	0,00000000	8,73459400
20/11/2022	8,90033072	0,00000000	0,00000000	0,00000000	8,90033072
20/12/2022	8,93681842	0,00000000	0,00000000	0,00000000	8,93681842

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

Observação

A Vórtx informa que as obrigações relativas ao exercício de 2022 foram cadastradas no sistema VX Informa, tendo o Emissor recebido as cobranças nas respectivas datas de cumprimento. Eventuais obrigações em aberto no período foram objeto de notificação e se encontram disponíveis para consulta e acompanhamento no site do Agente Fiduciário.

4. Informações financeiras

4.1 Informações financeiras da emissora

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

 [BSI DFS 31-12-2022.pdf](#)

Observação

Nos termos do art. 27 da Instrução CVM 80/2022, conforme alterada, caso a Emissora tenha apresentado ao Agente Fiduciário a demonstração financeira auditada da Emissora relativa ao exercício findo, esta encontra-se disponível neste item 4.1, para consulta dos investidores. O Agente Fiduciário recomenda a leitura do documento disponibilizado.

4.2 Administração do patrimônio separado

 [CRI - IE11S-13S - CHEMIN - Relatório Mensal 202212](#)

 [.cri - 1e11-13s - chemin - relatorio mensal cvm 202212](#)

Observação

Os relatórios de gestão, disponibilizados pela Emissora para averiguação da movimentação realizada na Conta Centralizadora para administração do Patrimônio Separado, encontram-se anexos. O Agente Fiduciário recomenda a leitura de tais documentos.

4.3 Demonstração contábil do patrimônio separado

 [BSI DF PS 31-12-2022 11ª 12ª e 13ª Série CRI](#)

Observação

Nos termos do art. 47, inciso VIII, da Instrução CVM 60/2021, 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

 [AGO 29.04.2022.pdf](#)

 [AGE 25.08.2022.pdf](#)

 [ARCA 25.08.2022.pdf](#)

Observação

O Agente Fiduciário disponibiliza aos investidores neste item todos os documentos societários que foram disponibilizados para acesso em seu site. Abaixo fazemos seguir a lista dos documentos disponibilizados:

- Ata de Assembleia Geral Ordinária, datada de 29 de abril de 2022 (Aprovação de Contas e Distribuição de Dividendos);
- Ata de Reunião do Conselho de Administração, datada de 25 de agosto de 2022 (eleição Diretoria);
- Ata de Assembleia Geral Extraordinária, datada de 25 de agosto de 2022 (Reforma Estatuto Social e Aprovação de novas políticas internas).

5.2 Organograma



[BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A - Organograma.pdf](#)

6. Assembleias

CRI - 1E11-13S - CHEMIN - AGT

Data: 26/04/2022

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre as seguintes matérias: (i) A NÃO decretação de Vencimento Antecipado devido o atraso superior a 10% (dez por cento) em relação à evolução acumulada da obra prevista no Cronograma de Liberação, conforme previsto na cláusula 13, item “xxv” da “Cédula de Crédito Bancário nº41500929-4 Referente à Crédito Imobiliário” (“CCB”). (ii) aprovar a realização de aditamento da “Cédula de Crédito Bancário nº41500929-4 Referente à Crédito Imobiliário” (“CCB”), emitida em 20 de julho de 2021, pela CHEMIN INCORPORADORA S.A., sociedade empresária limitada, localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Mourato Coelho, nº 936, conjunto 57, Pinheiros, CEP 05.417-001, inscrita perante o CNPJ/ME sob o nº 61.849.386/0001-03 (“Chemin” ou “Emitente”), em favor da COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP, instituição financeira, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955, conjunto 501, Floresta, CEP 90.560-002, Porto Alegre, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Credor”), através do “Segundo Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº41500929-4 Referente à Crédito Imobiliário” (“Segundo Aditamento”), para alterar o Anexo V, de modo a apresentar o novo Cronograma de o qual irá vigorar conforme Anexo II da presente Ata; (iii) aprovar a concessão do prazo de 60 (sessenta) Dias Corridos, a contar da data desta assembleia, para a perfeita formalização de todos os documentos, em especial o aditamento acima previsto, para refletir os ajustes nos Documentos da Operação; (iv) autorizar a Emissora em conjunto com o Agente Fiduciário, a celebrar todos os aditamentos e ajustes necessários aos Documentos da Operação.

 CRI - 1E11-13S - CHEMIN - AGT 20220426 (cvm).pdf

CRI - IE11-13S - CHEMIN - AGT

Data: 22/06/2022

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre as seguintes matérias: (i) aprovar a inclusão da garantia de alienação fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nº 111.505, 11.529, 11.530, 11.531, 11.532, 11.533, 11.534 e 11.559, do 10º Oficial do Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, a ser formalizada através de “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia”, sendo certo que tal garantia deverá ser automaticamente liberada após o recebimento, pela Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, do habite-se, da certidão negativa de débito do Instituto Nacional do Seguro Social e da Certidão municipal de conclusão de obra – CCO de cada um dos Empreendimentos Alvo; (ii) caso aprovado o item (i) acima, aprovar, mediante a apresentação da prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, a antecipação da liberação de recursos no valor total de R\$ 8.600.000,00 (oito milhões e seiscentos mil reais), da seguinte forma: ? O montante de R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais) será liberado com os recursos disponíveis no Fundo de Obras para pagamento das despesas listadas no Anexo II da presente ata, sendo certo que a comprovação da Destinação de Recursos será apresentada à Emissora e ao Agente Fiduciário imediatamente e que o Fundo de Obras será recomposto com os recursos oriundos das futuras integralizações; ? O montante de R\$ 2.600.000,00 (dois milhões e seiscentos mil reais) será liberado com o Saldo de obras e a comprovação da Destinação de Recursos será apresentada à Emissora e ao Agente Fiduciário em até 30 (trinta) Dias Corridos, a contar da data desta assembleia; (iii) caso aprovado o item (i) acima, aprovar a concessão de prazo de 20 (vinte) Dias Corridos, a contar da data desta assembleia, para a perfeita formalização dos aditamentos aos Documentos da Operação, para refletir a inclusão da alienação fiduciária acima prevista, autorizando, desde já, a Emissora e o Agente Fiduciário a celebrar tais documentos; e (iv) autorizar a Emissora em conjunto com o Agente Fiduciário, a celebrar todos os aditamentos e ajustes necessários aos Documentos da Operação.

 [CRI - IE11-13S - CHEMIN - AGT 20220622 \(cvm\).pdf](#)

CRI - 1E11-13S - CHEMIN - AGT

Data: 22/09/2022

deliberar sobre (i) Aprovar ou não o vencimento antecipado, em decorrência do descumprimento da cláusula 13, item xxv, da Cédula de Crédito Bancário N.º 41500929-4; (ii) concessão de waiver de 15 (quinze) dias, para que seja reavaliado o percentual de atraso acumulado nas obras dos empreendimentos alvos; e (iii) autorizar a Emissora em conjunto com o Agente Fiduciário, a celebrar todos os aditamentos e ajustes necessários aos Documentos da Operação.

 [CRI - 1E11-13S - CHEMIN - AGT 20220922 \(cvm\).pdf](#)

CRI - IE11-13S - CHEMIN - AGT

Data: 18/10/2022

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre as seguintes matérias: (i) A NÃO decretação de Vencimento Antecipado devido o atraso superior a 10% (dez por cento) em relação à evolução acumulada da obra prevista no Cronograma de Liberação, conforme previsto na cláusula 13, item “xxv” da “Cédula de Crédito Bancário nº41500929-4 Referente à Crédito Imobiliário” (“CCB”). (ii) aprovar a realização de aditamento da “Cédula de Crédito Bancário nº41500929- 4 Referente à Crédito Imobiliário” (“CCB”), emitida em 20 de julho de 2021, pela CHEMIN INCORPORADORA S.A., sociedade empresária limitada, localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Mourato Coelho, nº 936, conjunto 57, Pinheiros, CEP 05.417-001, inscrita perante o CNPJ/ME sob o nº 61.849.386/0001-03 (“Chemin” ou “Emitente”), em favor da COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP, instituição financeira, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955, conjunto 501, Floresta, CEP 90.560-002, Porto Alegre, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Credor”), através do “Quarto Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº41500929-4 Referente à Crédito Imobiliário” (“Quarto Aditamento”), para alterar o percentual dos juros remuneratórios da Operação, o qual passará a ser aplicado a partir da próxima data de pagamento, 21/10/2022, passando a cláusula 3.1 e o item “Remuneração” do Anexo III a vigerem com as seguintes redações: “Os juros remuneratórios serão o equivalente a variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”) correspondente ao mês imediatamente anterior ao mês de referência, acrescida de juros remuneratórios de 11,15% a.a. (onze virgula quinze por cento ao ano), com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) Dias Corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias corridos decorridos durante o período de vigência desta Cédula (“Juros Remuneratórios”), calculados de acordo com a fórmula constante do Anexo III a esta Cédula.” e “(...) Onde: $i = 11,15\%$ a.a. (onze virgula quinze por cento ao ano), (...)” (iii) do Termo de Securitização, celebrado em 20 de julho 2021, entre a Emissora e o Agente Fiduciário, para (a) alterar o percentual dos juros remuneratórios da Operação, o qual passará a ser aplicado a partir da próxima data de pagamento, 21/10/2022, passando as cláusulas 4.1.2, 6.2. e o item 6.6 do Anexo VII a vigerem com as seguintes redações: “4.1.2. Juros Remuneratórios: Os juros remuneratórios serão de 11,15% a.a. (onze virgula quinze por cento ao ano), com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) Dias Corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos durante o período de vigência da CCB.”, “6.2. Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com a seguinte fórmula (...) Onde: $i = 11,15\%$ a.a. (onze virgula quinze por cento ao ano) (...)” e “6.6 JUROS: 11,15% a.a. (onze virgula quinze por cento ao ano)”; e (b) alterar a redação da cláusula 8.3, item II, a qual passará a vigorar com a seguinte redação: “fundo de obras no valor de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e

quinhentos mil reais), que conterà os recursos necessários para conclusão das obras dos Empreendimentos Alvo (abaixo definidos), e será formado com os recursos oriundos das integralizações dos CRI, observado o cumprimento das Condições Precedentes, conforme descritas e definidas no Contrato de Cessão com recursos da Conta do Patrimônio Separado, em garantia do fiel pagamento das obrigações assumidas (“Fundo de Obras”); (c) dos demais documentos celebrados no âmbito da Operação, em 20 de julho de 2021, para alterar o percentual dos juros remuneratórios, o qual passará a ser aplicado a partir da próxima data de pagamento, 21/10/2022, a saber: (a) item 6.6 do Anexo VI do “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real e sob a Forma Escritural” (“Escritura de Emissão de CCI”); (b) cláusula 1.1.2 do “Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 11ª, 12ª e 13ª Séries da 1ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A.” (“Contrato de Distribuição”); (c) item “j” da cláusula 2.1 do “Instrumento Particular de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia” (“Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária”) (d) “Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia” (“Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis”) e cláusula 5.6 do “(Instrumento Particular De Contrato De Cessão De Créditos Imobiliários E Outras Avenças” para alterar o valor do fundo de obras. (iv) Concessão de waiver até o dia 20 de dezembro de 2022, a contar da data desta assembleia para que seja reavaliado o percentual de atraso acumulado nas obras dos empreendimentos alvos; (v) aprovar a concessão do prazo de 90 (noventa) Dias Corridos, a contar da data desta assembleia, para a perfeita formalização de todos os documentos, em especial o aditamento acima previsto, para refletir os ajustes nos Documentos da Operação; (vi) autorizar a Emissora em conjunto com o Agente Fiduciário, a celebrar todos os aditamentos e ajustes necessários aos Documentos da Operação.

 [CRI - 1E11-13S - CHEMIN - AGT 20221018 \(CVM\).pdf](#)

CRI - IE11-13S - CHEMIN - AGT

Data: 01/11/2022

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre as seguintes matérias: (i) Antecipação da liberação de recursos no valor total de R\$ 754,050,00 (setecentos e cinquenta e quatro mil e cinquenta reais) com recursos do Saldo de obras para pagamento das despesas listadas no anexo II da presente ata, sendo que, a comprovação da Destinação de Recursos será apresentada à Emissora e ao Agente Fiduciário em até 30 (trinta) Dias Corridos, a contar da data desta assembleia; (ii) Autorizar a Emissora em conjunto com o Agente Fiduciário, a celebrar todos os aditamentos e ajustes necessários aos Documentos da Operação.

 [CRI - IE11-13S - CHEMIN - AGT 20221101 \(site\).pdf](#)

CRI - IE11-13S - CHEMIN - AGT

Data: 16/12/2022

deliberar sobre (i) Aprovar ou não o vencimento antecipado, em decorrência do descumprimento da cláusula 13, item xxv, da Cédula de Crédito Bancário N.º 41500929-4; (ii) concessão de waiver até o dia 15 de fevereiro de 2023, para que seja reavaliado o percentual de atraso acumulado nas obras dos empreendimentos alvos; e (iii) autorizar a Emissora em conjunto com o Agente Fiduciário, a celebrar todos os aditamentos e ajustes necessários aos Documentos da Operação

 [CRI - IE11-13S - CHEMIN - AGT 20221216 cvm.pdf](#)

CRI - IE11-13S - CHEMIN - AGT

Data: 23/12/2022

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre as seguintes matérias: (i) Antecipação da liberação de recursos no valor total de R\$ 613.686,77 (seiscentos e treze mil seiscentos e oitenta e seis reais e setenta e sete centavos) com recursos do Saldo de obras para pagamento das despesas listadas no anexo II da presente ata, sendo que, os pagamentos serão realizados diretamente pela emissora e a comprovação da Destinação de Recursos será apresentada ao Agente Fiduciário em até 30 (trinta) Dias Corridos, a contar da data desta assembleia; (ii) Autorizar a Emissora em conjunto com o Agente Fiduciário, a celebrar todos os aditamentos e ajustes necessários aos Documentos da Operação.

 [CRI - IE11-13S - CHEMIN - AGT 20221222 cvm.pdf](#)

CRI - IE11-13S - CHEMIN - AGT

Data: 24/10/2022

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre as seguintes matérias: (i) Antecipação da liberação de recursos no valor total de R\$ 3.993.660,11 (três milhões novecentos e noventa e três mil seiscentos e sessenta reais e onze centavos) com recursos do Saldo de obras para pagamento das despesas listadas no anexo II da presente ata, sendo que, a comprovação da Destinação de Recursos será apresentada à Emissora e ao Agente Fiduciário em até 30 (trinta) Dias Corridos, a contar da data desta assembleia; (ii) Autorizar a Emissora em conjunto com o Agente Fiduciário, a celebrar todos os aditamentos e ajustes necessários aos Documentos da Operação.

7. Constituição e aplicação de fundos

1#: Fundo de Reservas	Valor Inicial: R\$300.000,00	Valor em 31/12: R\$300.000,00
------------------------------	--	---

Fundo de reserva financeira no montante de R\$300.000,00 (trezentos mil reais), que conterà os recursos necessários para fazer frente às despesas do Patrimônio Separado, caso necessário, em garantia do fiel pagamento das obrigações assumidas. O valor constante neste item descreve o saldo disponível do referido fundo na conta centralizadora no encerramento do exercício de 2022, conforme relatório da Emissora.

2#: Fundo de Obras	Valor em 31/12: R\$1.510.625,63
---------------------------	---

Fundo de obras no montante equivalente a 110% (dez por cento), que conterà os recursos necessários para conclusão das obras dos Empreendimentos Alvo (abaixo definidos), e será formado com os recursos oriundos das integralizações dos CRI, observado o cumprimento das Condições Precedentes, conforme descritas e definidas no Contrato de Cessão com recursos da Conta do Patrimônio Separado, em garantia do fiel pagamento das obrigações assumidas ("Fundo de Obras"). O valor constante neste item descreve o saldo disponível do referido fundo na conta centralizadora no encerramento do exercício de 2022, conforme relatório da Emissora.

3#: Fundo de Juros	Valor Inicial: R\$5.588.217,57	Valor em 31/12: R\$5.442.518,75
---------------------------	--	---

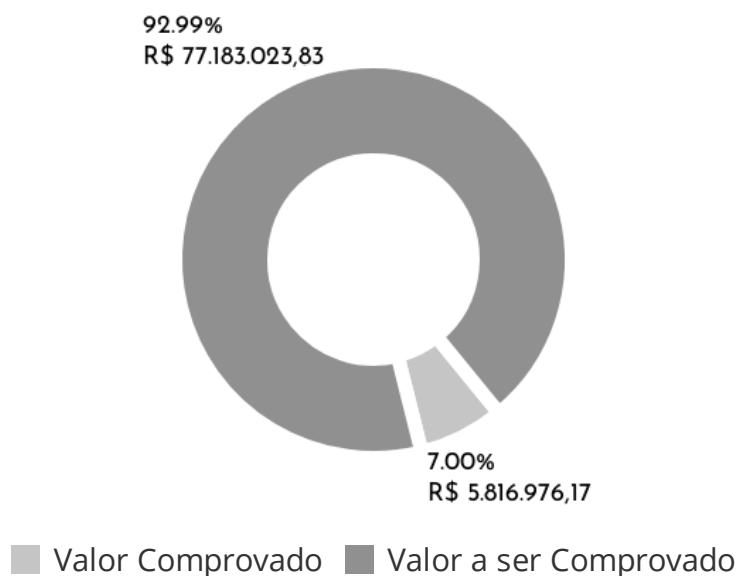
Fundo a ser constituído com recursos da integralização da primeira tranche dos CRI na Conta Vinculada, no valor de R\$ 5.588.217,57 (cinco milhões, quinhentos e oitenta e oito mil, duzentos e dezessete reais e cinquenta e sete centavos), equivalente ao valor dos juros de 6 (seis) parcelas de remuneração mensal dos CRI ("PMT"), que conterà os recursos necessários para fazer frente às eventuais inadimplências da Emitente relacionadas ao pagamento dos valores devidos no âmbito da CCB. O valor constante neste item descreve o saldo disponível do referido fundo na conta centralizadora no encerramento do exercício de 2022, conforme relatório da Emissora.

8. Destinação de recursos

Conforme cláusula 4.8 do Termo de Securitização, os valores líquidos captados através da CCB destinam-se integralmente e exclusivamente à construção dos Empreendimentos Alvo, ou seja, todas e quaisquer despesas oriundas do desenvolvimento, construção ou expansão dos imóveis atrelados aos empreendimentos descritos no Anexo I da CCB (“Empreendimentos Alvo” e “Imóveis” e “Destinação dos Recursos”).

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/relatório de comprovação semestral indicando o montante de R\$ 5.816.976,17 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 corporate@vortex.com.br

8.1 Resumo



9. Manutenção da suficiência e exequibilidade de garantias

1ª Garantia: Fiança

Valor: R\$ 0,00

Porcentagem: 0%

Fiança prestada por (i) CHEMIN PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.536.695/0001-96; (ii) ARARAQUARA II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.206.205/0001-06; (iii) FRANCA II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.262.093/0001-00; (iv) RICARDO CALDERINI NETO, inscrito no CPF/ME sob o nº 677.852.128-72; (v) LUIZ ALBERTO CHEMIN, inscrito no CPF/ME sob o nº 535.802.908-78; e (vi) PATRICK CHEMIN, inscrito no CPF/ME sob o nº 285.862.948-02, formalizada nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, datado de 20 de julho de 2021. Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: (i) registro do referido contrato no 3º Registro de Títulos e Documentos e de Pessoa Jurídica da cidade de Porto Alegre - RS, sob o nº 93972; (ii) registro do referido contrato no Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Ribeirão Preto - SP, sob o nº 290694; (iii) registro do referido contrato no 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo - SP, sob o nº 3.682.960; e (iv) registro do referido contrato no 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Bernardo do Campo - SP, sob o nº 269383. Não foram apresentadas demonstrações financeiras e declarações de ajuste anual de imposto de renda - pessoa física atualizadas dos fiadores, razão pela qual não é possível verificar a suficiência da garantia prestada. Esta garantia pode ser afetada pela existência de passivos contra os fiadores, tanto em razão de assunção de dívidas, como de natureza fiscal e trabalhista. A análise aqui descrita não contempla análise de todo o passivo dos fiadores.

2ª Garantia: Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Valor: R\$ 0,00

Porcentagem: 0%

Cessão fiduciária dos recebíveis, presentes e futuros, titulados pelas Fiduciárias 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 no Oficial de Registro de Títulos e Documentos da cidade de Ribeirão Preto, sob o nº 290695; (ii) registro do referido contrato no 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, sob o nº 3.682.961; (iii) registro do referido contrato no 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Bernardo do Campo - SP, sob o nº 269382; (iv) e 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.

3ª Garantia: Alienação Fiduciária de Imóvel Harmonia	Valor: R\$11.772.000,00	Porcentagem: 15,7%
---	-----------------------------------	---------------------------

Alienação fiduciária da totalidade do imóvel objeto da matrícula nº 128.479, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara/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 o valor de R\$ 11.772.000,00 (onze milhões setecentos e setenta e dois mil reais) à garantia, sem qualquer atualização monetária.

4ª Garantia: Alienação Fiduciária de Imóvel Milano	Valor: R\$13.484.000,00	Porcentagem: 17,98%
---	-----------------------------------	-------------------------------

Alienação fiduciária da totalidade do imóvel objeto da matrícula nº 102.161, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Franca - 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 o valor de R\$ 13.484.000,00 (treze milhões quatrocentos e oitenta e quatro mil reais) à garantia, sem qualquer atualização monetária.

5ª Garantia: AF de Imóvel Araraquara II**Valor:**

R\$2.660.000,00

Porcentagem: 3,54%

Alienação Fiduciária da totalidade dos imóveis descritos no anexo I ao contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. 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 a cláusula 6.1 do referido Contrato, as partes convencionaram o valor total de venda dos imóveis para ns de leilão nos seguintes valores: (i) R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais) em relação ao imóvel objeto da matrícula nº 142.952; (ii) R\$ 530.000,00 (quinhentos e trinta mil reais) em relação ao imóvel objeto da matrícula nº 6.812; (iii) R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) em relação ao imóvel objeto da matrícula nº 29.546; (iv) R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais) em relação ao imóvel objeto da matrícula nº 142.919; (v) R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais) em relação ao imóvel objeto da matrícula nº 142.896; (vi) R\$ 30.000,00 (cento e trinta mil reais) em relação ao imóvel objeto da matrícula nº 142.917; (vii) R\$130.000,00 (cento e trinta mil reais) em relação ao imóvel objeto da matrícula nº 142.940; (viii) R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais) em relação ao imóvel objeto da matrícula nº 142.947; (ix) R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais) em relação ao imóvel objeto da matrícula nº 142.961; (x) R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais) em relação ao imóvel objeto da matrícula nº 142.811; (xi) R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais) em relação ao imóvel objeto da matrícula nº 142.830; e (xii) R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais) em relação ao imóvel objeto da matrícula nº 142.951. Perfazendo o valor total de R\$ 2.660.000,00.

6ª Garantia: Alienação Fiduciária de Imóvel Franca 01**Valor:**

R\$1.970.000,00

Porcentagem: 2,62%

Alienação fiduciária da totalidade dos imóveis objeto das matrículas nº 110.816, nº 77.765 e nº 58.926, do Cartório de Registro de Imóveis de Franca - 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 o valor de R\$ 950.000,00 para o imóvel da matrícula nº 110.816, R\$ 420.000,00 para o imóvel da matrícula nº 77.765; e R\$ 600.000,00 o imóvel da matrícula nº 58.926., sendo um total de R\$ 1.970.000,00 (um milhão novecentos e setenta mil reais) à garantia, sem qualquer atualização monetária.

7ª Garantia: Alienação Fiduciária de Imóvel Franca 02**Valor:** R\$250.000,00**Porcentagem:** 0,33%

Alienação fiduciária da totalidade do imóvel objeto da matrícula nº 46.482, do Cartório de Registro de Imóveis de Franca - 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 o valor de R\$ 250.000 (duzentos e cinquenta mil reais) à garantia, sem qualquer atualização monetária.

8ª Garantia: Alienação Fiduciária de Imóvel Franca 03**Valor:** R\$450.000,00**Porcentagem:** 0,6%

Alienação fiduciária da totalidade do imóvel objeto da matrícula nº 140.242 e nº 160.762 do Cartório de Registro de Imóveis de Franca - 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 o valor de R\$ 300.000,00 para o imóvel da matrícula nº 140.242 e R\$ 150.000,00 para o imóvel da matrícula nº 160.762, sendo um total de R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais) à garantia, sem qualquer atualização monetária.

9ª Garantia: AF de Imóvel Luis Chemin**Valor:**
R\$3.862.000,00**Porcentagem:** 5,15%

Alienação fiduciária da totalidade dos imóveis objeto das matrículas nº das matrículas nº 111.505, 11.529, 11.530, 11.531, 11.532, 11.533, 11.534 e 11.559, do 10º Oficial do Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. 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 o valor de (i) R\$ 3.712.000,00 (três milhões, setecentos e doze mil reais) em relação ao imóvel objeto da matrícula nº 111.505; (ii) R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) em relação ao imóvel objeto da matrícula nº 11.529. (iii) R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) em relação ao imóvel objeto da matrícula nº 11.530; (iv) R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) em relação ao imóvel objeto da matrícula nº 11.531; (v) R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) em relação ao imóvel objeto da matrícula nº 11.532; (vi) R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) em relação ao imóvel objeto da matrícula nº 11.533; (vii) R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) em relação ao imóvel objeto da matrícula nº 11.534; e (viii) R\$ 10.000,00 (dez mil reais) em relação ao imóvel objeto da matrícula nº 11.559 às garantias, sem qualquer atualização monetária.

10ª Garantia: AF de Imóvel GUPAC	Valor: R\$2.089.000,00	Porcentagem: 2,78%
---	----------------------------------	---------------------------

Alienação fiduciária da totalidade do imóvel objeto da matrícula nº 127.386, do 02º Oficial do Registro de Imóveis de Ribeirão Preto. 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 o valor de R\$ 2.089.000,00 (dois milhões e oitenta e nove mil reais) à garantia, sem qualquer atualização monetária.

Consolidado

Soma total	Soma porcentagem	Saldo devedor em 31.12.2022
R\$36.537.000,00	48,74%	R\$74.956.346,93

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 31.12.2022. 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, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo

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	18/03/2025
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo

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	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo

Rio branco | 1ª Emissão 15ª Série

Tipo	CRI
Emissora	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A
IF	21I0776612
Volume emitido	R\$8.000.000,00
Quantidade	8.000
Remuneração	IPCA + 10,50%
Data de emissão	23/09/2021
Data de vencimento	23/08/2025
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Fundo