



# Smart REPORT

RELATÓRIO ANUAL DO  
AGENTE FIDUCIÁRIO 2023

**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 2023. 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 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 dentro do prazo regulatório no endereço eletrônico: [www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br) para consulta pública, e está acompanhado de todos os documentos, informações e relatório 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                                                |

|                                                        |                         |
|--------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Data do primeiro pagamento previsto em contrato</b> | 20/08/2021              |
| <b>Início da rentabilidade</b>                         | Primeira Integralização |
| <b>Inadimplemento no período</b>                       | Adimplente              |
| <b>Risco</b>                                           | Corporativo             |
| <b>Lastro</b>                                          | CCB                     |

## Série 12

|                                                        |                                                           |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>IF</b>                                              | 21G0613884                                                |
| <b>ISIN</b>                                            | BRBSIPCR10A6                                              |
| <b>PU de emissão</b>                                   | R\$1.000,00                                               |
| <b>Quantidade emitida</b>                              | 43.000                                                    |
| <b>Volume emitido</b>                                  | R\$43.000.000,00                                          |
| <b>Remuneração</b>                                     | IPCA + 11,1500%                                           |
| <b>Amortização</b>                                     | Bullet                                                    |
| <b>Data emissão</b>                                    | 20/07/2021                                                |
| <b>Data vencimento</b>                                 | 20/07/2025                                                |
| <b>Distribuição</b>                                    | ICVM 476                                                  |
| <b>Rating</b>                                          | Não existe rating para esse operação no período analisado |
| <b>Pagamento de juros</b>                              | Mensal                                                    |
| <b>Data da primeira integralização</b>                 | 09/08/2022                                                |
| <b>Data do primeiro pagamento previsto em contrato</b> | 20/08/2021                                                |
| <b>Início da rentabilidade</b>                         | 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

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

| Nome do contrato                      |
|---------------------------------------|
| AF de Imóvel                          |
| AF de Imóvel Franca 2 - 2 Aditamento  |
| AF Imóvel - 3 Aditamento              |
| AF Imóvel - 4 Aditamento              |
| AF IMOVEL ADICIONAL                   |
| AF IMOVEL ADICIONAL - 1 ADITAMENTO    |
| AF IMOVEL ADICIONAL - 2 ADITAMENTO    |
| AF IMOVEL ADICIONAL - 3 ADITAMENTO    |
| AF IMOVEL ADICIONAL - 4 ADITAMENTO    |
| AF IMOVEL ARARAQUARA                  |
| AF IMOVEL ARARAQUARA - 1 ADITAMENTO   |
| AF IMOVEL ARARAQUARA - 2 ADITAMENTO   |
| AF IMOVEL ARARAQUARA 2                |
| AF IMOVEL ARARAQUARA 2 - 1 ADITAMENTO |
| AF IMOVEL ARARAQUARA 2 - 2 ADITAMENTO |
| AF Imóvel Araraquara 2 - 2 Aditamento |
| AF IMOVEL ARARAQUARA II               |
| AF IMOVEL FRANCA 01                   |

| Nome do contrato                   |
|------------------------------------|
| AF IMOVEL FRANCA 01 - 1 ADITAMENTO |
| AF IMOVEL FRANCA 01 - 3 ADITAMENTO |
| AF IMOVEL FRANCA 02                |
| AF IMOVEL FRANCA 02 - 1 ADITAMENTO |
| AF IMOVEL FRANCA 02 - 2 ADITAMENTO |
| AF IMOVEL FRANCA 03                |
| AF IMOVEL FRANCA 03 - 1 ADITAMENTO |
| AF IMOVEL FRANCA II                |
| AF IMOVEL GUPAC                    |
| CCB                                |
| CCB - 1 ADITAMENTO                 |
| CCB - 2 Aditamento                 |
| CCB - 2 ADITAMENTO                 |
| CCB - 3 ADITAMENTO                 |
| CCB - 4 ADITAMENTO                 |
| CCB - 5 Aditamento                 |
| CCB - 5 ADITAMENTO                 |
| CESSAO CREDITO                     |
| CESSAO CREDITO - 1 ADITAMENTO      |
| Cessao Credito - 2 Aditamento      |
| CF                                 |
| CF - 1 ADITAMENTO                  |
| CF - 2 ADITAMENTO                  |

|                            |
|----------------------------|
| <b>Nome do contrato</b>    |
| CF - 3 ADITAMENTO          |
| CF - 4 ADITAMENTO          |
| CF - 5 ADITAMENTO          |
| CF - 6 ADITAMENTO          |
| EMISSAO CCI                |
| EMISSAO CCI - 1 ADITAMENTO |
| EMISSAO CCI - 2 ADITAMENTO |
| TS                         |
| TS - 1 ADITAMENTO          |
| TS - 2 ADITAMENTO          |
| TS - 3 Aditamento          |
| TS - 4 Aditamento          |
| TS - 5 ADITAMENTO          |

## 1.4 Ativos em circulação em 31.12.2023

### Série 11

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



|             |                  |
|-------------|------------------|
| Resgatadas: | 0                |
| Saldo:      | R\$59.406.436,73 |

## Série 12

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| IF                                    | 21G0613884       |
| Emitida:                              | 43.000           |
| Em circulação:                        | 43.000           |
| Saldo cancelado ou não integralizado: | 0                |
| Convertidas:                          | 0                |
| Resgatadas:                           | 0                |
| Saldo:                                | R\$45.734.549,85 |

## Série 13

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| IF                                    | 21G0613961       |
| Emitida:                              | 12.000           |
| Em circulação:                        | 12.000           |
| Saldo cancelado ou não integralizado: | 0                |
| Convertidas:                          | 0                |
| Resgatadas:                           | 0                |
| Saldo:                                | R\$12.198.360,12 |

## 1.5 Eventos financeiros

### 1ª Emissão - Série 11

| Data Base  | Pgto. Juros | Pgto. Amrt. Ordinária | Pgto. Amrt. Extraordi. | Pgto. Amortização | Pgto. Total |
|------------|-------------|-----------------------|------------------------|-------------------|-------------|
| 20/01/2023 | 10,04510893 | 0,00000000            | 0,00000000             | 0,00000000        | 10,04510893 |
| 20/02/2023 | 10,09834369 | 0,00000000            | 0,00000000             | 0,00000000        | 10,09834369 |
| 20/03/2023 | 10,18316887 | 0,00000000            | 0,00000000             | 0,00000000        | 10,18316887 |
| 20/04/2023 | 10,25547273 | 0,00000000            | 0,00000000             | 0,00000000        | 10,25547273 |
| 20/05/2023 | 10,31803255 | 0,00000000            | 0,00000000             | 0,00000000        | 10,31803255 |
| 20/06/2023 | 10,34175628 | 0,00000000            | 0,00000000             | 0,00000000        | 10,34175628 |
| 20/07/2023 | 10,34175628 | 0,00000000            | 0,00000000             | 0,00000000        | 10,34175628 |
| 20/08/2023 | 10,35416318 | 0,00000000            | 0,00000000             | 0,00000000        | 10,35416318 |
| 20/09/2023 | 10,37798345 | 0,00000000            | 0,00000000             | 0,00000000        | 10,37798345 |
| 20/10/2023 | 10,40497140 | 0,00000000            | 0,00000000             | 0,00000000        | 10,40497140 |
| 20/11/2023 | 10,42994083 | 0,00000000            | 0,00000000             | 0,00000000        | 10,42994083 |
| 20/12/2023 | 10,45914947 | 0,00000000            | 0,00000000             | 0,00000000        | 10,45914947 |

### 1ª Emissão - Série 12

| Data Base  | Pgto. Juros | Pgto. Amrt. Ordinária | Pgto. Amrt. Extraordi. | Pgto. Amortização | Pgto. Total |
|------------|-------------|-----------------------|------------------------|-------------------|-------------|
| 20/01/2023 | 8,99222375  | 0,00000000            | 0,00000000             | 0,00000000        | 8,99222375  |
| 20/02/2023 | 9,03987867  | 0,00000000            | 0,00000000             | 0,00000000        | 9,03987867  |

| Data Base  | Pgto. Juros | Pgto. Amrt. Ordinária | Pgto. Amrt. Extraordi. | Pgto. Amortização | Pgto. Total |
|------------|-------------|-----------------------|------------------------|-------------------|-------------|
| 20/03/2023 | 9,11581283  | 0,00000000            | 0,00000000             | 0,00000000        | 9,11581283  |
| 20/04/2023 | 9,18053811  | 0,00000000            | 0,00000000             | 0,00000000        | 9,18053811  |
| 20/05/2023 | 9,23654068  | 0,00000000            | 0,00000000             | 0,00000000        | 9,23654068  |
| 20/06/2023 | 9,25777780  | 0,00000000            | 0,00000000             | 0,00000000        | 9,25777780  |
| 20/07/2023 | 9,25777780  | 0,00000000            | 0,00000000             | 0,00000000        | 9,25777780  |
| 20/08/2023 | 9,26888426  | 0,00000000            | 0,00000000             | 0,00000000        | 9,26888426  |
| 20/09/2023 | 9,29020779  | 0,00000000            | 0,00000000             | 0,00000000        | 9,29020779  |
| 20/10/2023 | 9,31436698  | 0,00000000            | 0,00000000             | 0,00000000        | 9,31436698  |
| 20/11/2023 | 9,33671921  | 0,00000000            | 0,00000000             | 0,00000000        | 9,33671921  |
| 20/12/2023 | 9,36286633  | 0,00000000            | 0,00000000             | 0,00000000        | 9,36286633  |

## 2. Fatos relevantes

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

## 3. Obrigações

A Vórtx informa que as obrigações desta emissão foram cadastradas no sistema VxInforma, tendo o Emissor recebido as cobranças nas respectivas datas de cumprimento. Eventuais obrigações em aberto no período de análise deste Relatório foram objeto de notificação e se encontram disponíveis para consulta e acompanhamento no  [site da Vórtx](#).

## 4. Informações financeiras

### 4.1 Informações financeiras da emissora

 [BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A - DF 2023.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 - IEI-3S - CHEMIN - RELATORIO MENSAL 202312.PDF](#)

#### 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.

## 5. Informações societárias da emissora

As eventuais alterações societárias da Emissora, com impactos para os titulares, foram objeto, quando aplicável e quando disponibilizadas ao Agente Fiduciário, de assembleia de titulares ou de comunicados através de Fatos Relevantes pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário.

## 6. Assembleias

### CRI - 1E11-13S - CHEMIN - AGT

Data: 24/01/2023

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre as seguintes matérias: (i) A partir da data desta assembleia, autorizar a emissora a efetuar pagamentos destinado a compra de insumos diretamente aos fornecedores, sendo certo que, antes da realização dos pagamentos todos os pedidos/propostas serão previamente encaminhados aos investidores para a devida aprovação. (ii) 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 20230124 cvm.pdf](#)

## CRI - IE11-13S - CHEMIN - AGT

Data: 02/02/2023

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre as seguintes matérias: (i) Autorizar que os recursos oriundos da 25ª (vigésima Quinta) medição dos empreendimentos alvos no valor total de R\$ 423.815,64 ( quatrocentos e vinte e três mil oitocentos e quinze reais e sessenta e quatro centavos) sejam utilizados pagar os empreiteiros listados no anexo I, cujo valor total é de R\$ R\$ 1.038.562,42 ( um milhão trinta e oito mil quinhentos e sessenta e dois reais e quarenta e dois centavos) (ii) Autorizar que o pagamento do saldo remanescente de R\$ R\$ 614.746,78 (seiscentos e quatorze mil setecentos e quarenta e seus reais e setenta e oito centavos) destinado ao pagamento dos empreiteiros sejam pagos com os recursos do saldo de obras, sendo certo que, a Devedora irá incluir na operação a garantia de alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 127.386 do 2º Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto do Estado de São Paulo, a ser formalizada através de "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia", e tal garantia será liberada após o pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas. (iii) Autorizar a utilização dos recursos do saldo de obras no montante de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para pagamento das despesas, sendo que, antes da realização dos pagamentos todos os pedidos/propostas serão previamente encaminhados aos investidores para a devida aprovação. (i) caso aprovado o item (i) acima, aprovar a concessão de prazo de 30 ( trinta) 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 (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 20230202 \(site\).pdf](#)

## CRI - IE11-13S - CHEMIN - AGT

Data: 05/10/2023

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre as seguintes matérias: (i) A NÃO decretação de Vencimento Antecipado da Cédula de Crédito Bancário nº41500929-4 Referente à Crédito Imobiliário ("CCB"), devido ao atraso superior a 10% (dez por cento) em relação à evolução acumulada da obra prevista no Cronograma de Liberação, da Devedora e constatado na Data de Verificação de 21 de setembro de 2023, através do relatório para liberação de parcelas pela Harca Engenharia, conforme previsto na cláusula 13, item "xxv" da CCB. (ii) Aprovar utilização da totalidade dos recursos depositados no Fundo de Obras, no montante de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), para aplicação dos recursos nas obras dos Empreendimentos Alvo. (iii) Aprovar a utilização de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) do Fundo de Juros, para aplicação dos recursos de forma diversa àquela prevista na CCB, qual seja, nas obras dos Empreendimentos Alvo. (iv) Concessão de waiver de 90 (noventa) dias uteis, a contar da data desta assembleia, para recomposição do Fundo de Obras e Fundo de Juros. (v) 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 20231005 \(site\).pdf](#)

## CRI - IE11-13S - CHEMIN - AGT

Data: 25/10/2023

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre as seguintes matérias: (i) autorizar ou não a 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 no CNPJ/ME sob o nº 61.849.386/0001-03 (“Devedora”), e os Fiadores para que tomem nova dívida no mercado de capitais no âmbito de nova operação estruturada de securitização, no valor de até R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) (“CRI 2”). Caso aprovada a presente matéria, o CRI 1 e o CRI 2 deverão contar com cláusula que vincule o vencimento antecipado das duas operações em caso de descumprimento ou inadimplemento de uma delas (Cross default); (ii) em caso de aprovação do item (i) acima, autorizar ou não a Devedora e os Fiadores para que, em garantia do lastro dos CRI 2, sejam oferecidos os seguintes ativos/garantias, sendo os itens (b) e (c) abaixo compartilhados com o lastro dos CRI 1: (a) fiança dos Fiadores (compostos pelas mesmas partes prestadoras da Fiança no âmbito do CRI 1); (b) as Alienações Fiduciárias do: (i) Imóvel Luis Chemin – Matrículas 111.505, 11.529, 11.530, 11.531, 11.532, 11.533, 11.534, 11.559; (ii) Galpão Gupac – Matrícula 127.386; (iii) Imóvel Harmonia - Matrícula 128.479; e Imóvel Milano – Matrícula 102.161; e (c) a Cessão Fiduciária dos Créditos cedidos e do estoque. Em caso de aprovação do presente item (ii), os contratos que formalizam as garantias descritas em (b) e (c), atualmente vigentes, serão aditados, conforme o caso, para prever o compartilhamento de garantias. O compartilhamento das garantias será formalizado por meio da celebração de um Contrato de Compartilhamento, entre a securitizadora e os agentes fiduciários dos CRI 1 e CRI 2, com interveniência das garantidoras, que deverá conter, no mínimo, as seguintes características: • Na eventualidade de execução das garantias compartilhadas, não haverá prioridade a nenhuma das emissões de CRI na ordem de pagamento; • Não será observada nenhuma proporção na divisão do produto de eventual execução das garantias compartilhadas, sendo os valores divididos igualmente entre os CRI 1 e CRI 2; • Caso seja necessário adotar qualquer procedimento de execução das garantias compartilhadas, este deverá observar os procedimentos descritos em cada contrato de garantia, observada a necessidade de manifestação favorável dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral, no âmbito de cada Emissão. (iii) Concessão de prazo de 90 (noventa) dias úteis, a contar da data desta assembleia, para formalização de todos os aditamentos e ajustes necessários aos Documentos da operação.

 [CRI - IE11-13S - CHEMIN - AGT 20231025 \(site\).pdf](#)



## CRI O IE11-13S - CHEMIN - AGT

Data: 16/11/2023

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre as seguintes matérias: a aprovação, ou não, das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022 ("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 - IE11-13S - CHEMIN - AGT 20231116 \(site\).pdf](#)

## 7. Constituição e aplicação de fundos

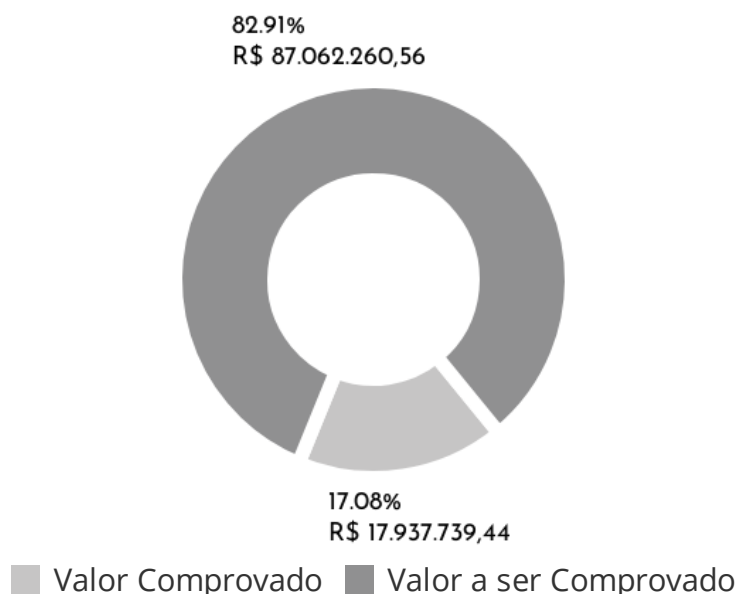
As análises sobre a Constituição e Aplicação de Fundos constam nos itens 4.2 ou 9 deste relatório, conforme aplicável.

## 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 e relatório de despesas indicando o montante de R\$ 17.937.739,44 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@vortx.com.br

## 8.1 Resumo



## 9. Manutenção da suficiência e exequibilidade de garantias

### 9.1 Constituição de Garantias

A Vórtx, na condição de Agente Fiduciário, dispõe na tabela abaixo a situação da constituição de cada garantia da operação, com base na documentação disponibilizada:

#### Consolidado

| Nome do Contrato                          | Constituição |
|-------------------------------------------|--------------|
| Fiança                                    | SIM          |
| Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios | SIM          |
| Alienação Fiduciária de Imóvel Harmonia   | SIM          |
| Alienação Fiduciária de Imóvel Milano     | SIM          |
| AF de Imóvel Araraquara II                | SIM          |

| Nome do Contrato                         | Constituição |
|------------------------------------------|--------------|
| Alienação Fiduciária de Imóvel Franca 01 | SIM          |
| Alienação Fiduciária de Imóvel Franca 02 | SIM          |
| Alienação Fiduciária de Imóvel Franca 03 | SIM          |
| AF de Imóvel GUPAC                       | SIM          |
| AF de Imóvel Luis Chemin                 | SIM          |

Os documentos que comprovam a situação atual das garantias, se disponibilizados ao Agente Fiduciário, podem ser encontrados no  [site da Vórtx](#).

## 9.2 Suficiência de Garantias

As análises da Suficiência de Garantias, quando aplicáveis, se encontram na aba “Relatórios de Garantias” ao acessar a operação no  [site da Vórtx](#).

## 10. Covenants financeiros

As análises de Covenants Financeiros, quando aplicáveis, se encontram na aba “Relatórios de Garantias” ao acessar a operação no  [site da Vórtx](#).

## 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 + 8,000%                                                                          |
| 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 + 8,000%                                                                          |
| Data de emissão           | 18/05/2017                                                                             |
| Data de vencimento        | 18/03/2025                                                                             |
| Inadimplemento no período | Inadimplente                                                                           |
| 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 + 11,000%                                                                         |
| 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 |

**Bsi capital jardim das palmeiras cri | 1ª Emissão 6ª Série**

|                           |                                                                                                |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipo                      | CRI                                                                                            |
| Emissora                  | BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A                                                                 |
| IF                        | 20H0796927                                                                                     |
| Volume emitido            | R\$3.471.758,82                                                                                |
| Quantidade                | 3.471                                                                                          |
| Remuneração               | IPCA + 10,000%                                                                                 |
| Data de emissão           | 25/08/2020                                                                                     |
| Data de vencimento        | 25/02/2026                                                                                     |
| Inadimplemento no período | Adimplente                                                                                     |
| Garantias                 | Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança |