



Smart REPORT

RELATÓRIO ANUAL DO
AGENTE FIDUCIÁRIO 2024

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A
Certificados de Recebíveis Imobiliários
11ª até 13ª 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 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 + 11,15%
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	Inadimplente
---------------------------	--------------

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

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

Série 12

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

ISIN	BRBSIPCR10A6
------	--------------

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

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

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

Remuneração	IPCA + 11,15%
-------------	---------------

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

Inadimplente

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

11,15%

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

Inadimplente

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 - 5 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

Nome do contrato
AF IMOVEL FRANCA 01
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

Nome do contrato
CF - 2 ADITAMENTO
CF - 3 ADITAMENTO
CF - 4 ADITAMENTO
CF - 5 ADITAMENTO
CF - 6 ADITAMENTO
CF - 7 ADITAMENTO
CF - 8 ADITAMENTO
CF - 9 ADITAMENTO
CF - 10 ADITAMENTO
CF - 11 ADITAMENTO
CF - 12 ADITAMENTO
CF - 13 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 31.12.2024

Série 11

IF	21G0613844
Emitida:	50.000
Em circulação:	50.000
Saldo cancelado ou não integralizado:	0
Convertidas:	0
Resgatadas:	0
Saldo:	R\$62.304.903,34

Série 12

IF	21G0613884
Emitida:	43.000
Em circulação:	43.000
Saldo cancelado ou não integralizado:	0
Convertidas:	0
Resgatadas:	0
Saldo:	R\$47.965.958,99

Série 13

IF	21G0613961
Emitida:	12.000
Em circulação:	12.000
Saldo cancelado ou não integralizado:	0
Convertidas:	0
Resgatadas:	0
Saldo:	R\$12.793.523,56

1.5 Eventos financeiros

1º Emissão - Série 11

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
20/01/2024	10,51772196	0,00000000	0,00000000	0,00000000	10,51772196
20/02/2024	10,56189976	0,00000000	0,00000000	0,00000000	10,56189976
20/03/2024	10,64955687	0,00000000	0,00000000	0,00000000	10,64955687
20/04/2024	10,66659126	0,00000000	0,00000000	0,00000000	10,66659126

1º Emissão - Série 12

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
20/01/2024	9,41529951	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9,41529951

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
20/02/2024	9,45484678	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9,45484678
20/03/2024	9,53331605	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9,53331605
20/04/2024	9,54856497	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9,54856497

1ª Emissão - Série 13

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
20/01/2024	8,99867135	0,00000000	0,00000000	0,00000000	8,99867135
20/02/2024	9,03646865	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9,03646865
20/03/2024	9,11146565	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9,11146565
20/04/2024	9,12603980	0,00000000	0,00000000	0,00000000	9,12603980

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 2024.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 - IE11-13S - CHEMIN - Relatório Mensal 202412.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: 21/02/2024

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre as seguintes matérias: I. A dispensa do compartilhamento da alienação fiduciária do Imóvel Luis Chemin, objeto das matrículas nº 111.505, 111.529, 111.530, 111.531, 111.532, 111.533, 111.534 e 111.559, todas do 10º Oficial do Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, conforme descrito no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Luiz Alberto, aprovado na assembleia de 25 de outubro de 2023. II. A dispensa do compartilhamento da alienação fiduciária do Galpão Gupac, objeto da matrícula 127.386, do 2º Oficial de Registro de Ribeirão Preto/SP, conforme descritos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Gupac, aprovado na assembleia de 25 de outubro de 2023. III. A exclusão da Cláusula 3.6 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Luiz Alberto, de modo que o Imóvel (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Luiz Alberto) seja liberado somente após a quitação das Obrigações Garantidas.

 [CRI - 1E11-13S - CHEMIN - AGT 20240221 \(site\).pdf](#)

CRI - 1E11-13S - CHEMIN - AGT

Data: 27/03/2024

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre: I. A não declaração do vencimento antecipado dos CRI, em razão do não cumprimento da obrigação estabelecida no item (iv) da ata da Assembleia Geral Extraordinária de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 11ª, 12ª e 13ª Série da 1ª Emissão da Emissora, realizada em 05 de outubro de 2023, qual seja, a recomposição do Fundo de Obras e do Fundo de Juros, observado o decurso do prazo de waiver concedido; II. A concessão ou não de um novo prazo de 90 (noventa) dias, a partir da presente data, para a recomposição do Fundo de Obras e do Fundo de Juros; III. Concessão ou não de prazo de 90 (noventa) dias, a partir da presente data, para recomposição do Fundo de Reserva; e IV. Autorização para a aplicação de parte os recebíveis oriundos de da compra e venda de Unidades Autônomas, conforme Instrumentos de Compra e Venda nas obras dos Empreendimentos Alvos, a partir desta assembleia;

 [CRI - 1E11-13S - CHEMIN - AGT 20240327 \(site\).pdf](#)

CRI - 1E11-13S - CHEMIN - AGT

Data: 16/04/2024

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 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 - 1E11-13S - CHEMIN - AGT 20240416 \(site\).pdf](#)

CRI - 1E11-13S - CHEMIN - AGT

Data: 21/05/2024

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre as seguintes matérias: i Aprovar a não decretação do vencimento antecipado dos CRI, conforme cláusula 7.1 do Termo de Securitização, em razão do descumprimento da obrigação pecuniária caracterizada pelo não Pagamento de Remuneração dos CRI, devida no dia 20 de mai de 2024. ii Caso aprovado o item acima, conceder o prazo de 30 (trinta) dias, a contar da presente ata, para o Pagamento de Remuneração dos CRI, devida no mês de maio/2024.

 CRI - 1E11-13S - CHEMIN - AGT 20240521 (site).pdf

CRI - 1E11-13S - CHEMIN - AGT

Data: 27/06/2024

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre as seguintes matérias: I. Aprovar a não decretação do vencimento antecipado dos CRI, em razão do descumprimento da obrigação não pecuniária caracterizada na Cláusula 13, item “xxv” da Cédula de Crédito Bancário N ° 41500929-4 (“CCB”) dado um atraso superior a 10% (dez por cento) em relação à evolução acumulada da obra do empreendimento Desing Harmonia II. Aprovar a não decretação do vencimento antecipado dos CRI, em razão do não cumprimento da obrigação estabelecida nos itens, “II e III” da ata da Assembleia Geral Extraordinária de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 11ª, 12ª e 13ª Série da 1ª Emissão da Emissora, realizada em 27 de março de 2024, qual seja, a recomposição do Fundo de Obras, Fundo de Juros e Fundo de Reservas, observado o decurso do prazo de waiver concedido; III. Aprovar a não decretação do vencimento antecipado dos CRI, em razão do descumprimento da obrigação pecuniária caracterizada pelo não pagamento da Parcela de Remuneração dos CRI, devida no mês de maio/2024 e junho/2024; IV. Concessão de prazo de 90 (noventa) dias, a partir da presente data, para recomposição do Fundo de Reserva. Fundo de obras e Fundo de juros; V. Concessão de 30 (trinta) dias, a contar da presente ata, para o pagamento da Parcela de Remuneração dos CRI, devida no mês de maio/2024 e junho/2024;

 [CRI - 1E11-13S - CHEMIN - AGT 20240627 \(site\).pdf](#)

CRI - IE11-13S - CHEMIN - AGT

Data: 24/07/2024

Deliberar sobre as seguintes matérias: I. Aprovar a não decretação do vencimento antecipado dos CRI, em razão do descumprimento da obrigação não pecuniária caracterizada na Cláusula 13, item “xxv” da Cédula de Crédito Bancário N ° 41500929-4 (“CCB”) dado um atraso superior a 10% (dez por cento) em relação à evolução acumulada da obra do empreendimento Desing Harmonia; II. Aprovar a não decretação do vencimento antecipado dos CRI, em razão do descumprimento da obrigação pecuniária caracterizada pelo não pagamento da Parcela de Remuneração dos CRI, devida no mês de julho/2024. III. A prorrogação, por mais 30 (trinta) dias, para pagamento da parcela de juros dos CRI, devida nos meses de maio/2024 e junho/2024 , a contar da presente assembleia. IV. A prorrogação, por 30 (trinta) dias, a contar da presente assembleia, para o pagamento da parcela de juros dos CRI referente o mês de julho/2024, sem que tal evento enseje um Evento de Vencimento Antecipado, conforme cláusula 7.1, (iii) do Termo de Securitização.

 [CRI - IE11-13S - CHEMIN - AGT 20240724 \(SITE\).pdf](#)

CRI - IE11-13S - CHEMIN - AGT

Data: 11/09/2024

Deliberar sobre as seguintes matérias: (i) ratificar a emissão de 2 (duas) séries adicionais de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI 2ª Série" e "CRI 3ª Série", respectivamente, e quando mencionados em conjunto, "Novas Séries dos CRI") no âmbito da 20ª (vigésima) emissão dos CRI da Emissora, nos termos do § 4º, artigo 35 da Resolução CVM 60, visando a captação de recursos necessários à finalização das obras dos Empreendimentos Alvo, com lastro na Cédula de Crédito Bancário nº 10007341-7 no valor total de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ("CCB 2"), a ser emitida pela CHEMIN INCORPORADORA S.A., em favor da OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA (ii) autorizar o compartilhamento das garantias constituídas no âmbito da presente Emissão de CRI, quais sejam: a. fiança dos Fiadores (compostos pelas mesmas partes prestadoras da Fiança no âmbito do CRI 1); b. Imóvel Harmonia - Matrícula 128.479; e Imóvel Milano - Matrícula 102.161; e c. a Cessão Fiduciária dos Créditos cedidos e do estoque, com a nova operação da Emissora, no âmbito da 2ª (segunda) e 3ª (terceira) séries da 20ª (vigésima) emissão dos CRI da Emissora ("Nova Operação"), mediante a celebração dos aditamento, em até 90 (noventa) dias úteis, contados a partir da presente data, aos instrumentos de garantia existente, de modo que as garantias serão compartilhadas e consideradas em igualdade de condições e de mesmo grau entre a Nova Operação e a presente Emissão de CRI, devendo ser compartilhadas na proporção da participação detida por cada um dos respectivos credores no saldo devedor da Nova Operação e a da presente Emissão de CRI, inclusive com relação ao produto de eventual excussão da garantia

 [CRI - IE11-13S - CHEMIN - AGT 20240911 \(site\).pdf](#)

CRI - IE11-13S - CHEMIN

Data: 17/10/2024

I. A nova prorrogação, por mais de 60 (sessenta) dias, a contar da presente ata, para pagamento as parcelas de remuneração dos CRI, a contar da parcela de maio/2024 até setembro/2024; II. A prorrogação, por 60 (sessenta) dias, a contar da data de vencimento, para o pagamento da parcela de juros dos CRI referente aos meses de outubro/2024 e novembro/2024, sem que tal evento enseje um Evento de Vencimento Antecipado, conforme cláusula 7.1, (iii) do Termo de Securitização. III. Dispensa da recomposição do fundo de obras no valor de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), dado a sua integral utilização nas obras dos empreendimentos alvos; IV. Dispensa da recomposição do fundo de juros no valor equivalente a 06 (seis) parcelas de remuneração dos CRI's; V. A substituição da: (a) Harca Engenharia Ltda pela Ceemeesse Planejamento e Gerenciamento de Obras Ltda, como Agente de Medição; (b) da Maximus Service Ltda pela Conveste como Agente de Monitoramento dos Créditos Imobiliários. VI. 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 20241017 \(site\).pdf](#)

CRI - IE11-13S - CHEMIN - AGT

Data: 20/12/2024

Deliberar sobre as seguintes matérias: 1. A nova prorrogação, por um período de 60 (sessenta) dias, a partir da presente ata, para o pagamento das parcelas de remuneração dos CRI, iniciando-se na parcela de maio de 2024 e estendendo-se até novembro de 2024; 2. A prorrogação, por 60 (sessenta) dias, a contar da data de vencimento, para o pagamento da parcela de juros dos CRI referente aos meses de dezembro/2024 e janeiro/2025, sem que tal evento enseje um Evento de Vencimento Antecipado, conforme cláusula 7.1, (iii) do Termo de Securitização.

 [CRI - IE11-13S - CHEMIN - AGT 20241220 \(SITE\).pdf](#)

AGT - 27.08.2024

Data: 27/08/2024

1. (i) Aprovar a não decretação do vencimento antecipado dos CRI, em virtude do descumprimento da obrigação pecuniária caracterizada pelo não pagamento da parcela de Juros Remuneratórios dos CRI, devida no mês de agosto de 2024, sendo certo que, a parcela será paga em 60 (sessenta) dias, a contar da presente data. 2. (ii) Aprovar a nova prorrogação, por mais 60 (sessenta) dias, para pagamento da parcela de Juros Remuneratórios dos CRI, devida nos meses de maio/2024, junho/2024 e julho, a contar da presente assembleia, assim como, aprovar a prorrogação, pelo mesmo prazo, para a parcela do Valor dos Juros Remuneratórios dos CRI referente ao mês de Setembro de 2024.

 [AGT-+CRI+CHEMIN+-+WAIVER+PMT+-27.08.2024.pdf](#)

AGT - 16.12.2024

Data: 16/12/2024

Deliberar sobre as seguintes matérias: I. A nova prorrogação, por um período de 60 (sessenta) dias, a partir da presente ata, para o pagamento das parcelas de remuneração dos CRI, iniciando-se na parcela de maio de 2024 e estendendo-se até novembro de 2024; II. A prorrogação, por 60 (sessenta) dias, a contar da data de vencimento, para o pagamento da parcela de juros dos CRI referente aos meses de dezembro/2024 e janeiro/2025, sem que tal evento enseje um Evento de Vencimento Antecipado, conforme cláusula 7.1, (iii) do Termo de Securitização.

 [AGT+CRI+Chemin++WAIVER.pdf](#)

7. Constituição e aplicação de fundos

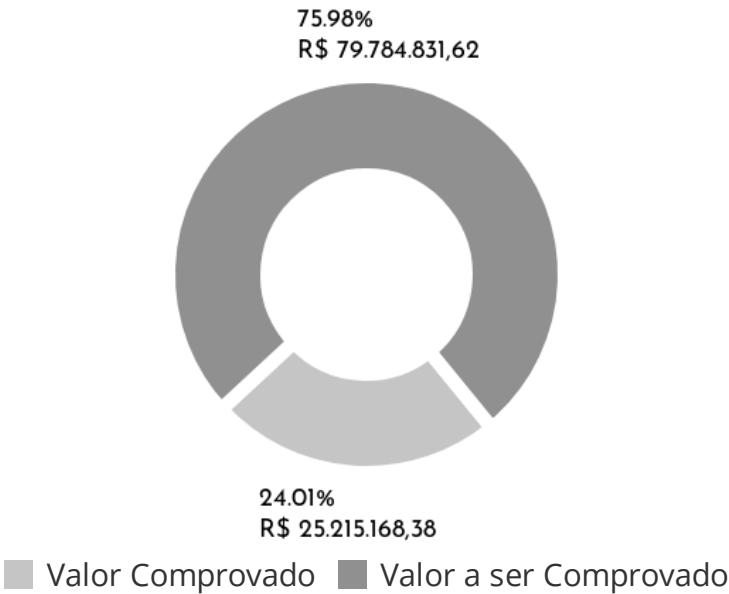
As análises sobre a Constituição e Aplicação de Fundos constam nos itens 4.2 ou 9 deste relatório, conforme aplicável.

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\$ 26.083.122,90 em recursos já utilizados. Desta forma, a Devedora enviou parcialmente ao Agente Fiduciário documentos comprobatórios da destinação dos recursos, satisfazendo, de forma parcial, a obrigação da referida comprovação. O Agente Fiduciário verificará a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da Emissão até a Data de Vencimento da operação, mediante o envio da totalidade dos documentos por parte da Devedora. 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

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 + 8,0000%
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

Dubai | 1º 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 + 11,0000%
Data de emissão	12/08/2021
Data de vencimento	12/07/2026
Inadimplemento no período	Resgatado
Garantias	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo