

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO
EXERCÍCIO 2021

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

9ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários

GDC Partners Serviços Fiduciários DTVM Ltda.
AGENTE FIDUCIÁRIO

Abril/2022

ÍNDICE

CARTA DE APRESENTAÇÃO DO RELATÓRIO	3
1. CARACTERÍSTICAS DA EMISSORA	4
2. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO	4
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS.....	6
4. GARANTIAS – FATOS RELEVANTES OCORRIDOS, SUA SUFICIÊNCIA E EXEQUIBILIDADE.....	7
5. BENS E VALORES ENTREGUES PARA ADMINISTRAÇÃO	8
6. FUNDO DE AMORTIZAÇÃO OU OUTROS TIPOS DE FUNDOS	8
7. QUANTIDADE EMITIDA, EM CIRCULAÇÃO E CANCELADA.....	8
8. RESGATE, AMORTIZAÇÃO, CONVERSÃO, REPACTUAÇÃO E PAGAMENTO DE JUROS EM 2021.....	8
9. RESGATE, AMORTIZAÇÃO, CONVERSÃO, REPACTUAÇÃO E PAGAMENTO DE JUROS PROGRAMADOS PARA 2022.....	9
10. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS.....	9
11. ASSEMBLEIA DE TITULARES DOS CERTIFICADOS.....	9
12. INSTRUMENTOS DE ADITAMENTO	9
13. VENCIMENTO ANTECIPADO	9
14. COMENTÁRIOS SOBRE INDICADORES RELACIONADOS A CLÁUSULAS CONTRATUAIS.....	10
15. INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E EVENTUAIS.....	10
16. CUMPRIMENTO DE OUTRAS OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS PELO EMISSOR.....	10
17. PROCEDIMENTOS ADOTADOS PELO EMISSOR PARA ASSEGURAR A EXISTÊNCIA E INTEGRIDADE DO LASTRO DA EMISSÃO	10
18. PROCEDIMENTOS ADOTADOS PELO EMISSOR PARA ASSEGURAR A NÃO CESSÃO A TERCEIROS DO LASTRO DA EMISSÃO	10
19. EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES EM QUE TENHA ATUADO NO MESMO EXERCÍCIO	11
20. DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO	11

Rio de Janeiro, 29 de abril de 2022.

Aos
Senhores Titulares dos Certificados

À
BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.
Rua José Versolato, 111, Sala 2.126, Centro, São Bernardo do Campo / SP
CEP 09.750-730
At.: **Sr. Ricardo Elson do Carmo**
Diretor de Relações com Investidores

Na qualidade de agente fiduciário da 9ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da **BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**, apresentamos a V. S^{as}. o relatório anual sobre a referida emissão, atendendo ao disposto na Resolução da Comissão de Valores Mobiliários – CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, e no Termo de Securitização.

A apreciação sobre a situação da empresa foi realizada com base nas informações públicas e/ou fornecidas pela Emissora bem como nos controles internos deste Agente Fiduciário.

Informamos que este relatório se encontra disponível no site “<http://www.gdcdtvm.com.br>” nos termos do artigo 15, da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 e nos demais locais indicados nos termos estabelecidos na emissão.

Atenciosamente,

GDC Partners Serviços Fiduciários DTVM LTDA.
Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, parte 3, bloco Itanhangá, sala 3.105, Barra da Tijuca
22.775-003 – Rio de Janeiro – RJ
Tel: (21) 2490-4305 / Fax: (21) 3269-2077
Ouvidoria: 0800-022-3062
E-mail: gdc@gdcdtvm.com.br

1. CARACTERÍSTICAS DA EMISSORA

Denominação Comercial:	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.
Endereço da Sede:	Rua José Versolato, 111, Sala 2.126, Centro, São Bernardo do Campo – SP CEP 09.750-730.
Telefone:	(11) 4330-9660.
D.R.I.:	Ricardo Elson do Carmo.
CNPJ/ME nº	11.257.352/0001-43.
Situação:	Operacional.
Auditor Independente:	Audifactor Auditores Independentes S.S.
Atividade Principal:	Securitização de Créditos.

2. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Título:	Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI.
Registro CVM nº:	Dispensada.
Código do Ativo Na B3:	20K0867008.
Situação da Emissão:	Ativa.
Situação da Emissora:	Adimplente.

Coordenador Líder:	Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Créditos Imobiliários Cedidos:	Significam todos os créditos imobiliários oriundos do financiamento à construção disponibilizado pela Cedente a Devedora nos termos da CCB, conforme descritos e caracterizados no Anexo I da Escritura de Emissão de CCI CCB, incluindo respectivos juros, multas, atualização monetária, prêmios de seguro, penalidades, indenizações, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes conforme disposto na CCB, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas e instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos, bem como todos os direitos e ações que deles decorrem. Os Créditos Imobiliários Cedidos somam o montante de R\$ 4.250.000,00 (quatro milhões duzentos e cinquenta mil reais), na presente data, ao qual será acrescido juros de 1% (um por cento) ao mês.
Série:	9ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora.
Quantidade:	São emitidos 4.250 (quatro mil, duzentos e cinquenta) CRIs, em 1 (uma) série.
Data de Emissão:	23 de novembro de 2020.
Prazo e Data de Vencimento:	A data de vencimento dos CRI será 23 de novembro de 2030, tendo o prazo total de 3.652 dias.
Valor Total da Emissão e Valor Nominal Unitário:	O valor total da Emissão foi de R\$ 4.250.000,00 (quatro milhões, duzentos e cinquenta mil reais), na Data de Emissão. Os CRI possuíam valor nominal de R\$ 1.000,00 na Data de Emissão.
Preço Unitário em 31/12/2021:	O preço unitário dos CRIs em 31/12/2021 é de R\$ 1.121,84847661, de acordo com nossos cálculos e nossa interpretação dos termos e condições da emissão, não implicando em compromisso de aceitação por qualquer das partes envolvidas.
Reserva de Liquidez	Significa as reservas de recursos, constituídos de valores cedidos fiduciariamente pela Devedora à Emissora para composição de garantias à Emissão, na forma do Contrato de Cessão Fiduciária, sendo a Reserva de Liquidez no valor de R\$ 138.149,15 (cento e trinta e oito mil, cento e quarenta e nove reais e quinze centavos).
Remuneração:	A remuneração dos CRI ("Remuneração") compreenderá juros remuneratórios incidentes sobre seu Valor Nominal Unitário atualizado a partir da Data de Emissão, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou seu saldo, conforme aplicável, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 12,6825 % ao ano, e, serão capitalizados diariamente, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a Data de Emissão, até a Data de Atualização.

Amortização Programada e Cronograma de Pagamentos:

Os CRI serão amortizados mensal e sucessivamente, de acordo com os valores e datas indicados na tabela constante do Anexo III do Termo de Securitização, sendo que a primeira parcela foi realizada em 23/12/2020.

Amortização Extraordinária Parcial:

Conforme estabelecido na cláusula 1.3 da CCB, a Devedora poderá efetuar o pagamento antecipado, parcial ou total, dos Créditos Imobiliários CCB, mediante comunicação prévia à Emissora, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do evento, sendo devidos, nesses casos, o Prêmio de Antecipação, conforme previsto na CCB.

Multa e Juros Moratórios:

Sendo verificado dolo ou culpa por parte da Emissora, na hipótese de atraso no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos titulares de CRI não sanado, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após o efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente acrescidos da remuneração respectiva, ficarão, desde a data da inadimplência até a data de seu efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo IPCA, com cálculo pro rata die ("Encargos Moratórios").

Vencimento Antecipado:

Conforme disposto nas cláusulas 8.4.6. e 12.2 da CCB.

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS

Os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para (a) o pagamento das Despesas relacionadas à Emissão e à Oferta; (b) a constituição da Reserva de Liquidez, Reserva de Contingências e da Reserva de Obras e (c) o pagamento do Valor da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão, com os descontos dos valores referidos em (a) e (b) do presente item.

Em 09 de março de 2022 a Emissora declarou o seguinte, quanto à Destinação dos Recursos:

- I. Que em 02 de dezembro de 2021 houve a integralização do montante de R\$ 721.427,32, conforme boletim de subscrição nº 01/01, sendo a presente emissão totalmente integralizada;
- II. Que a devedora se encontra adimplente com suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias no âmbito da operação;
- III. Que os recursos estão sendo liberados mensalmente conforme relatórios encaminhados pelo Agente de Medição; e
- IV. Que os recursos estão sendo aplicados na obra conforme relatório semestral encaminhado pela devedora em cumprimento as obrigações dispostas na Cláusula 5.1, item “xxix” do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças.

Conforme relatório semestral recebido em 01/12/2021 da Emissora, foram utilizados R\$ 1.044.258,54 do valor total subscrito.

4. GARANTIAS – FATOS RELEVANTES OCORRIDOS, SUA SUFICIÊNCIA E EXEQUIBILIDADE

- (i) **Hipoteca do Empreendimento:**
Hipoteca do Empreendimento outorgada pela Devedora à Emissora, estabelecida por meio da Escritura de Hipoteca, sendo os imóveis que compõe o Empreendimento conjuntamente avaliados no valor total para liquidação forçada em R\$ 1.920.000,00 (um milhão, novecentos e vinte mil reais);
- (ii) **Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora:**
Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora outorgada pelos sócios da Devedora à Emissora, estabelecida por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, sem valor de avaliação, e sua execução pode não ser útil aos Titulares dos CRIs
- (iii) **Cessão Fiduciária dos Créditos Fiduciários:**
Cessão Fiduciária dos Créditos Fiduciários outorgada pela Devedora e pela Fiduciante Garantidora à Emissora, estabelecida por meio do Contrato de Cessão Fiduciária, sendo que seu valor de avaliação corresponde a R\$ 4.817.769,08 (quatro milhões, oitocentos e dezessete mil, setecentos e sessenta e nove reais e oito centavos), com base em estudo feito pela Empresa de Monitoramento e disponibilizado previamente aos potenciais Titulares de CRIs a tempo hábil para sua avaliação;
- (iv) **Reserva de Liquidez:**
Reserva de liquidez no valor de R\$ 138.149,15 (cento e trinta e oito mil cento e quarenta e nove reais e quinze centavos), outorgada pela Devedora, estabelecida por meio do Contrato de Cessão Fiduciária, cuja constituição terá como origem os recursos decorrentes da integralização dos CRIs;
- (v) **Reserva de Contingência:**
Reserva de contingências no valor de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), outorgada pela Devedora, estabelecida por meio do Contrato de Cessão Fiduciária, cuja constituição terá como origem os recursos decorrentes da integralização dos CRIs
- (vi) **Aval:**
Aval prestado pelos Avalistas à Emissora, estabelecida por meio da CCB e no Contrato de Cessão CCB, sem valor de avaliação

A Emissora declarou em 22 de março de 2022 que as garantias da presente emissão se encontram da seguinte forma:

RELAÇÃO DAS GARANTIAS CRI HOLLIDAY III		
TIPO DE GARANTIA	STATUS	VALOR
ALIENAÇÃO FUDUCIÁRIA DE QUOTAS	FORMALIZADO	R\$ 181.000,00
HIPOTECA	FORMALIZADO	R\$ 1.920.000,00
CESSÃO FIDUCIÁRIA	FORMALIZADO	R\$ 1.343.670,08
RESERVA DE LIQUIDEZ	FORMALIZADO	R\$ 156.113,51
RESREVA DE CONTINGÊNCIA	FORMALIZADO	R\$ 79.104,06
AVAL AVALISTAS	FORMALIZADO	-

Garantias constituídas e validadas para que produzam todos os seus efeitos legais, inclusive contra terceiros e a própria Companhia. Em nosso entendimento, as garantias são exequíveis, entretanto, não possuímos dados

para verificar a suficiência delas em relação ao valor total da emissão atualizado.

5. BENS E VALORES ENTREGUES PARA ADMINISTRAÇÃO

Não foram entregues bens e valores à sua administração.

6. FUNDO DE AMORTIZAÇÃO OU OUTROS TIPOS DE FUNDOS

Foram constituídas junto às garantias a Reserva de Liquidez e a Reserva de Contingência.

Significam as reservas de recursos, constituídos de valores cedidos fiduciariamente pela Devedora à Emissora para composição de garantias à Emissão, na forma do Contrato de Cessão Fiduciária, sendo a Reserva de Liquidez no valor de R\$ 138.149,15 (cento e trinta e oito mil, cento e quarenta e nove reais e quinze centavos) e a Reserva de Contingências no valor de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais).

De acordo com relatório mensal enviado pela Emissora, o saldo da Reserva de Liquidez era de R\$ 153.420,49 (cento e cinquenta e três mil, quatrocentos e vinte reais e quarenta e nove centavos) e o saldo da Reserva de Contingências era de R\$ 77.740,65 (setenta e sete mil, setecentos e quarenta reais e sessenta e cinco centavos) na data de 31/12/2021.

7. QUANTIDADE EMITIDA, EM CIRCULAÇÃO E CANCELADA

Em 31/12/2021	Quantidade de CRIs 9ª Serie
Quantidade emitida	4.250
Quantidade em circulação (B3):	4.250
Saldo cancelado no período:	-
Total em Tesouraria:	-
Total Cancelado:	-

8. RESGATE, AMORTIZAÇÃO, CONVERSÃO, REPACTUAÇÃO E PAGAMENTO DE JUROS EM 2021

DATA	EVENTO
23/01/2021	Juros Remuneratórios
23/02/2021	Juros Remuneratórios
23/03/2021	Juros Remuneratórios
23/04/2021	Juros Remuneratórios
23/05/2021	Juros Remuneratórios
23/06/2021	Juros Remuneratórios
23/07/2021	Juros Remuneratórios
23/08/2021	Juros Remuneratórios
23/09/2021	Juros Remuneratórios
23/10/2021	Juros Remuneratórios
23/11/2021	Juros Remuneratórios

23/12/2021	Juros Remuneratórios
------------	----------------------

9. RESGATE, AMORTIZAÇÃO, CONVERSÃO, REPACTUAÇÃO E PAGAMENTO DE JUROS PROGRAMADOS PARA 2022

DATA	EVENTO
23/01/2022	Juros Remuneratórios (*)
23/02/2022	Juros Remuneratórios (*)
23/03/2022	Juros Remuneratórios (*)
23/04/2022	Juros Remuneratórios (*)
23/05/2022	Juros Remuneratórios
23/06/2022	Juros Remuneratórios
23/07/2022	Juros Remuneratórios
23/08/2022	Juros Remuneratórios
23/09/2022	Juros Remuneratórios
23/10/2022	Juros Remuneratórios
23/11/2022	Juros Remuneratórios
23/12/2022	Juros Remuneratórios

(*) Eventos já liquidados.

10. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

Não houve alteração estatutária no exercício social de 2021.

11. ASSEMBLEIA DE TITULARES DOS CERTIFICADOS

No exercício de 2021, ocorreram Assembleia de Debenturistas referente à presente Emissão. A cópia com inteiro teor das atas se encontram à disposição no Agente Fiduciário e em seu site <http://www.gdcdivm.com.br/>.

12. INSTRUMENTOS DE ADITAMENTO

No exercício de 2021, houve aditamento ao Termo de Securitização. A cópia com inteiro teor do referido documento se encontra à disposição no site <http://www.gdcdivm.com.br/>.

13. VENCIMENTO ANTECIPADO

Não tivemos conhecimento acerca da ocorrência de quaisquer dos eventos mencionados no Termo de Securitização que pudessem tornar a emissão antecipadamente vencida no exercício de 2021, além das constantes de *waiver* dado pela assembleia de titulares dos CRIs. A Emissora enviou ao Agente Fiduciário declaração de adimplência relativa às obrigações estabelecidas no Termo de Securitização, assim como declaração alegando que nenhum evento, determinado no Termo de Securitização como passível de Vencimento Antecipado, ocorreu em 2021.

14. COMENTÁRIOS SOBRE INDICADORES RELACIONADOS A CLÁUSULAS CONTRATUAIS

Não Aplicável.

15. INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E EVENTUAIS

A Emissora enviou ao Agente Fiduciário comunicação informando o interesse da Cedente no pré-pagamento do saldo devedor da CCB, de modo a quitar integralmente suas obrigações vinculadas à CCB que serviu de lastro para a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 9ª série da 1ª emissão da Emissora, com consequente resgate antecipado dos CRI. Em 18 de abril de 2022 a Emissora informou que a quitação não será concluída no momento e que será avaliado a possibilidade da mesma ser concretizada futuramente.

A Emissora cumpriu com a sua obrigação de prestação de informações periódicas, e o Agente Fiduciário não tem conhecimento de eventual inconsistência ou omissão contidas nas informações divulgadas pela Emissora. A Emissora enviou ao Agente Fiduciário declaração de adimplência relativa à prestação obrigatória de informações.

16. CUMPRIMENTO DE OUTRAS OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS PELO EMISSOR

A Emissora cumpriu com as outras obrigações assumidas no Termo de Securitização, à exceção das ressalvas neste relatório relacionadas a inadimplementos da devedora.

17. PROCEDIMENTOS ADOTADOS PELO EMISSOR PARA ASSEGURAR A EXISTÊNCIA E INTEGRIDADE DO LASTRO DA EMISSÃO

A Emissora informou que:

- (i) mantiveram a capacidade operacional e tecnológica para o desempenho de suas atividades, com vistas à prestação dos serviços de custódia, em particular, no que tange à garantia da qualidade e confidencialidade das informações;
- (ii) mantiveram processos e sistemas informatizados seguros e adequados ao exercício das suas atividades, de forma a permitir o registro, o processamento e controle das posições;
- (iii) mantiveram estrutura para a guarda, com acesso restrito aos seus cofres, e mecanismos de segurança que garantem a integralidade dos documentos custodiados;

18. PROCEDIMENTOS ADOTADOS PELO EMISSOR PARA ASSEGURAR A NÃO CESSÃO A TERCEIROS DO LASTRO DA EMISSÃO

A Emissora informou que:

- (i) mantiveram a capacidade operacional e tecnológica para o desempenho de suas atividades, com vistas à prestação dos serviços de custódia, em particular, no que tange à garantia da qualidade e confidencialidade das informações;
- (ii) mantiveram processos e sistemas informatizados seguros e adequados ao exercício das suas atividades, de forma a permitir o registro, o processamento e controle das posições;
- (iii) mantiveram estrutura para a guarda, com acesso restrito aos seus cofres, e mecanismos de segurança que garantem a integralidade dos documentos custodiados;

19. EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES EM QUE TENHA ATUADO NO MESMO EXERCÍCIO

O Agente Fiduciário informa que não atuou como agente fiduciário no exercício de 2021 em outras emissões, feitas por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora.

20. DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

O Agente Fiduciário declara que se encontra plenamente apto a continuar no exercício da função de Agente Fiduciário desta emissão de CRIs da Emissora, na forma do disposto no artigo 68, § 1º, alínea “b” da Lei nº 6.404/1976, bem como que não existe situação de conflito de interesses que impeça o mesmo a continuar a exercer a função, na forma do disposto no artigo 15, inciso XII, da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021.

Rio de Janeiro, 29 de abril de 2022.

GDC Partners Serviços Fiduciários DTVM Ltda.

Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, parte 3, bloco Itanhangá, sala 3105, Barra da Tijuca
22.775-003 – Rio de Janeiro – RJ

Tel: (21) 2490-4305 / Fax: (21) 3269-2077

Ouvidoria: 0800-022-3062

E-mail: gdc@gdcdtvm.com.br