



Smart REPORT

RELATÓRIO ANUAL DO
AGENTE FIDUCIÁRIO 2023

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A
Certificados de Recebíveis Imobiliários
6ª 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 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 6

IF	20H0796927
ISIN	BRBSIPCRI056
PU de emissão	R\$1.000,2186
Quantidade emitida	3.471
Volume emitido	R\$3.471.758,82
Remuneração	IPCA + 10,0000%
Amortização	Mensal
Data emissão	25/08/2020
Data vencimento	25/02/2026
Distribuição	ICVM 476
Rating	Não existe rating para esse operação no período analisado
Pagamento de juros	Mensal
Data da primeira integralização	04/09/2020

Data do primeiro pagamento previsto em contrato	25/09/2020
---	------------

Início da rentabilidade	-
-------------------------	---

Inadimplimento no período	Adimplente
---------------------------	------------

Risco	-
-------	---

Lastro	-
--------	---

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 Imoveis

TS

1.4 Ativos em circulação em 31.12.2023

Série 6

IF	20H0796927
----	------------

Emitida:	3.471
----------	-------

Em circulação:	0
----------------	---

Saldo cancelado ou não integralizado:	0
---------------------------------------	---

Convertidas:	0
--------------	---

Resgatadas:	3.471
-------------	-------

Saldo: R\$ 0,00

1.5 Eventos financeiros

1ª Emissão - Série 6

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
25/01/2023	6,12873406	0,00000000	5,76202822	5,76202822	11,89076228
25/02/2023	6,10772378	0,00000000	5,76202823	5,76202823	11,86975201
25/03/2023	6,09935757	20,49146233	302,50648228	322,99794461	329,09730218
25/04/2023	3,54240098	12,32621950	0,00000000	12,32621950	15,86862048
25/05/2023	3,47304019	12,52911878	0,00000000	12,52911878	16,00215897
25/06/2023	0,42222950	4,09374030	0,00000000	4,09374030	4,51596981
25/07/2023	1,06724697	4,15153659	0,00000000	4,15153659	5,21878356
03/08/2023	0,29958879	0,00000000	429,05633589	429,05633589	429,35592468

2. Fatos relevantes

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

3. Assembleias

AGT - 02 - 21/03/2023

Data: 21/03/2023

AGT - 02 - 21/03/2023

 [Complete_com_o_DocuSign_ATA_-_AGT_-_JD_DA_PA-corte.pdf](#)

4. Destinação de recursos

5.6.1. 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 e da Reserva de Contingências 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.

5.6.2. Na forma prevista no Contrato de Cessão, tais recursos ficarão indisponíveis à Cedente até pagamento do Credor Precedente, sendo certo que os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados na seguinte ordem, para: quitar as Despesas da Emissão; quitar qualquer valor devido pela Cedente para fins do cumprimento integral das Condições Precedentes, caso haja; e realizar a quitação da dívida perante o Credor Precedente, exclusivamente em relação às Unidades Autônomas vinculadas à presente Emissão, liberando a Oneração Precedente exclusivamente em relação às Unidades Autônomas vinculadas à presente Emissão.

5.6.3. O saldo do Valor da Cessão, se houver, será entregue à Cedente.

A destinação dos recursos foi verificada pelo Agente Fiduciário através da apresentação, pelo Emissor, de relatório descritivo da destinação dos recursos, bem como dos respectivos documentos comprobatórios. Desta forma, a destinação de recursos apresentada é total, considerando o valor integralizado. Desta forma a Emissora já realizou a apresentação do montante total da emissão ao Agente Fiduciário. Maiores detalhes da apuração pelo Agente Fiduciário da destinação de recursos pode ser realizada através do e-mail corporate@vortx.com.br.

5. Parecer e declaração do agente fiduciário

A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. declara que até a data do resgate do ativo (i) se manteve plenamente apta a continuar exercendo a função de Agente Fiduciário da emissão a que se refere este relatório; (ii) não teve conhecimento de eventual omissão ou inverdade contida nas informações divulgadas pela Emissora ou, ainda, de inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora, dentro dos parâmetros estabelecidos na documentação da emissão; (iii) não foram entregues bens e valores à sua administração; e, (iv) não possuía qualquer conflito com a Emissora que o impedisse de exercer sua função.

As informações contidas no presente relatório estão baseadas exclusivamente na documentação recebida pelo Agente Fiduciário nos termos dos instrumentos da emissão, incluindo a documentação fornecida pela Emissora e devedores, conforme o caso.

As informações contidas neste relatório não representam recomendação de investimento, análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos.

*Os documentos legais e as informações técnicas que serviram para elaboração deste Relatório e estão em formato de link, encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta online no site do Agente Fiduciário.

** Ressaltamos que os valores expressos no presente relatório são oriundos da nossa interpretação acerca dos Instrumentos da operação, se existentes, não implicando em compromisso legal ou financeiro.

6. Outras emissões

Redentor | 1ª Emissão 3ª Série

Tipo	CRA
Emissora	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A
IF	CRA017002GX
Volume emitido	R\$35.000.000,00
Quantidade	35
Remuneração	IPCA + 8,000%
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

Chemin | 1ª Emissão 11ª Série

Tipo	CRI
Emissora	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A
IF	21G0613844
Volume emitido	R\$50.000.000,00
Quantidade	50.000
Remuneração	IPCA + 11,150%
Data de emissão	20/07/2021
Data de vencimento	20/07/2025
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança

Chemin | 1ª Emissão 12ª Série

Tipo	CRI
Emissora	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A
IF	21G0613884
Volume emitido	R\$43.000.000,00
Quantidade	43.000
Remuneração	IPCA + 11,150%
Data de emissão	20/07/2021
Data de vencimento	20/07/2025
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo

Chemin | 1ª Emissão 13ª Série

Tipo	CRI
Emissora	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A
IF	21G0613961
Volume emitido	R\$12.000.000,00
Quantidade	12.000
Remuneração	IPCA + 11,150%
Data de emissão	20/07/2021
Data de vencimento	20/07/2025
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, 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