

Mais inteligente. Mais completo. Mais Beyond

SMART REPORT

RELATÓRIO ANUAL 2022

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A

Certificados de Recebíveis Imobiliários

4ª 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 4

IF	17E1689386
ISIN	BRBSIPCRI023
PU de emissão	R\$500.000,00
Quantidade emitida	48
Volume emitido	R\$24.000.000,00
Remuneração	IPCA + 8,0000%
Amortização	Mensal
Data emissão	18/05/2017
Data vencimento	18/03/2025
Distribuição	ICVM 476
Rating	Não existe rating para esse operação no período analisado
Pagamento de juros	Mensal
Data da primeira integralização	18/08/2017
Data do primeiro pagamento previsto em contrato	18/06/2018
Início da rentabilidade	Emissão
Inadimplemento no período	Adimplente

Risco	Corporativo
Lastro	CCB

1.3 Principais contratos e partes

AF IMOVEIS TORRE B

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciario	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Fiduciante	J P ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA	08.640.392/0001-65

AF IMOVEIS X JOAO BRITO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciario	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Anuente	J P ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA	08.640.392/0001-65
Fiduciante	JOÃO PAULO TAVARES DE BRITO	043.553.724-56
Fiduciante	JULIANA TAVARES DE BRITO GERMANO	054.443.394-71
Fiduciante	MIRELLA TAVARES DE BRITO PESSOA	021.041.011-66

AF IMOVEIS X JOAO BRITO - 1 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciario	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Anuente	J P ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA	08.640.392/0001-65
Fiduciante	JOÃO PAULO TAVARES DE BRITO	043.553.724-56

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	JULIANA TAVARES DE BRITO GERMANO	054.443.394-71
Fiduciante	MIRELLA TAVARES DE BRITO PESSOA	021.041.011-66

AF IMOVEIS X JP

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciario	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Fiduciante	J P ARQUITETURA E CONSTRUÇOES LTDA	08.640.392/0001-65

AF IMOVEIS X JP - 1 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciario	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Anuente	J P ARQUITETURA E CONSTRUÇOES LTDA	08.640.392/0001-65
Fiduciante	JOÃO PAULO TAVARES DE BRITO	043.553.724-56
Fiduciante	JULIANA TAVARES DE BRITO GERMANO	054.443.394-71
Fiduciante	MIRELLA TAVARES DE BRITO PESSOA	021.041.011-66

CCB

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Credor	FAMILIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECARIA	53.146.221/0001-39
Emissor	J P ARQUITETURA E CONSTRUÇOES LTDA	08.640.392/0001-65

CCB - 1 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Credor	FAMILIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECARIA	53.146.221/0001-39
Emissor	J P ARQUITETURA E CONSTRUCOES LTDA	08.640.392/0001-65
Avalista	JOÃO PAULO TAVARES DE BRITO	043.553.724-56
Avalista	JULIANA TAVARES DE BRITO GERMANO	054.443.394-71
Avalista	MIRELLA TAVARES DE BRITO PESSOA	021.041.011-66

CCB - 2 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Credor	FAMILIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECARIA	53.146.221/0001-39
Emissor	J P ARQUITETURA E CONSTRUCOES LTDA	08.640.392/0001-65
Avalista	JOÃO PAULO TAVARES DE BRITO	043.553.724-56
Avalista	JULIANA TAVARES DE BRITO GERMANO	054.443.394-71
Avalista	MIRELLA TAVARES DE BRITO PESSOA	021.041.011-66

CCB - 3 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Credor	FAMILIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECARIA	53.146.221/0001-39
Emissor	J P ARQUITETURA E CONSTRUCOES LTDA	08.640.392/0001-65

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Avalista	JOÃO PAULO TAVARES DE BRITO	043.553.724-56
Avalista	JULIANA TAVARES DE BRITO GERMANO	054.443.394-71
Avalista	MIRELLA TAVARES DE BRITO PESSOA	021.041.011-66

CCB - 4 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Credor	FAMILIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECARIA	53.146.221/0001-39
Emissor	J P ARQUITETURA E CONSTRUCOES LTDA	08.640.392/0001-65
Avalista	JOÃO PAULO TAVARES DE BRITO	043.553.724-56
Avalista	JULIANA TAVARES DE BRITO GERMANO	054.443.394-71
Avalista	MIRELLA TAVARES DE BRITO PESSOA	021.041.011-66

CCB - 5 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Credor	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Credor	FAMILIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECARIA	53.146.221/0001-39
Devedor	J P ARQUITETURA E CONSTRUCOES LTDA	08.640.392/0001-65
Avalista	JOÃO PAULO TAVARES DE BRITO	043.553.724-56
Avalista	JULIANA TAVARES DE BRITO GERMANO	054.443.394-71

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Avalista	MIRELLA TAVARES DE BRITO PESSOA	021.041.011-66

CESSAO CREDITO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Cessionario	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Cedente	FAMILIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECARIA	53.146.221/0001-39
Devedor	J P ARQUITETURA E CONSTRUcoes LTDA	08.640.392/0001-65

CF

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciario	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Fiduciante	J P ARQUITETURA E CONSTRUcoes LTDA	08.640.392/0001-65
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

CF - 1 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciario	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Fiduciante	J P ARQUITETURA E CONSTRUcoes LTDA	08.640.392/0001-65
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

CF - 2 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciário	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Fiduciante	J P ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA	08.640.392/0001-65
Agente Fiduciário	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA	22.610.500/0001-88

CF - 3 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Securitizadora	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Fiduciante	J P ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA	08.640.392/0001-65
Anuente	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA	22.610.500/0001-88

EMISSÃO CCI

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Custodiante	FAMÍLIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECÁRIA	53.146.221/0001-39
Devedor	J P ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA	08.640.392/0001-65

EMISSÃO CCI - 1 ADITAMENTO

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

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	FAMILIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECARIA	53.146.221/0001-39
Devedor	J P ARQUITETURA E CONSTRUCOES LTDA	08.640.392/0001-65

EMISSAO CCI - 2 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Emissor	FAMILIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECARIA	53.146.221/0001-39
Devedor	J P ARQUITETURA E CONSTRUCOES LTDA	08.640.392/0001-65

EMISSAO CCI - 3 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Securitizadora	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Emissor	FAMILIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECARIA	53.146.221/0001-39
Devedor	J P ARQUITETURA E CONSTRUCOES LTDA	08.640.392/0001-65

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
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 - 4 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

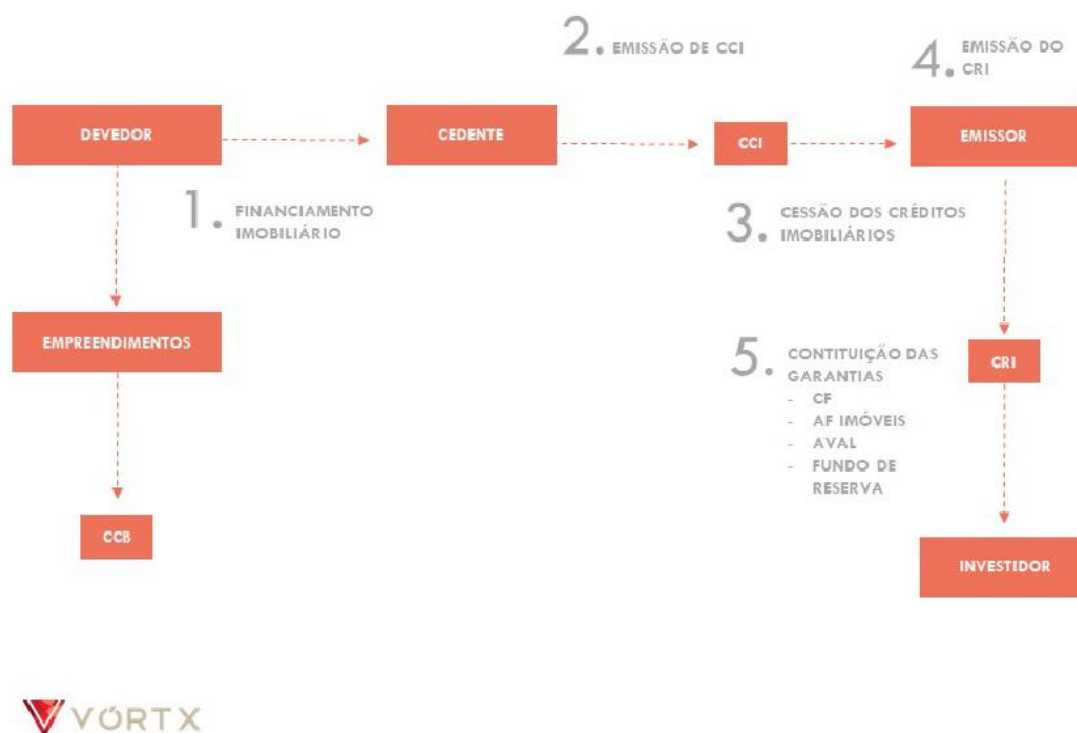
TS - 5 ADITAMENTO

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

TS - 6 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
Escriturador	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 4

IF	17E1689386
Emitida:	48
Em circulação:	44
Saldo cancelado ou não integralizado:	4
Convertidas:	0
Resgatadas:	0

Saldo:

R\$19.247.737,78

1.6 Eventos financeiros

1ª Emissão - Série 4

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
18/01/2022	2.956,91718824	18.382,98663975	0,00000000	18.382,98663975	21.339,90382799
18/04/2022	2.799,98038239	0,00000000	0,00000000	0,00000000	2.799,98038239
18/05/2022	2.988,06526754	0,00000000	0,00000000	0,00000000	2.988,06526754
20/06/2022	3.164,02008471	0,00000000	0,00000000	0,00000000	3.164,02008471
18/07/2022	2.889,01760241	0,00000000	0,00000000	0,00000000	2.889,01760241
18/08/2022	3.346,16642739	0,00000000	0,00000000	0,00000000	3.346,16642739
02/09/2022	1.591,70913252	0,00000000	22.278,86192260	22.278,86192260	23.870,57105512
19/09/2022	1.374,17113162	0,00000000	0,00000000	0,00000000	1.374,17113162
18/10/2022	2.742,63731168	4.476,52469928	0,00000000	4.476,52469928	7.219,16201096
18/11/2022	2.843,13721912	4.463,55414189	0,00000000	4.463,55414189	7.306,69136101
19/12/2022	2.831,02581458	4.489,84344369	0,00000000	4.489,84344369	7.320,86925827

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 - 1E4S - JP - Relatório Mensal 202212](#)

Observação

Não foi disponibilizado ao Agente Fiduciário o relatório de gestão para que pudesse verificar a movimentação na Conta Centralizadora e, conseqüentemente, eventual irregularidade.

4.3 Demonstração contábil do patrimônio separado

 [.cri - le4s - jp - df 2022 - patrimonio separado](#)

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 - 1E4S - JP

Data: 12/04/2022

Deliberar sobre as seguintes matérias: (i) a recomposição do Fundo de Reserva, no valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), com recursos decorrentes dos recebíveis, objeto do Contrato de Cessão Fiduciária, sendo certo que, caso seja utilizado, sua recomposição deverá ser feita pela Devedora em até 02 (dois) dias úteis a contar de notificação da Emissora neste sentido; (ii) a constituição de Fundo de Juros, em montante equivalente a R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais), com recursos decorrentes dos recebíveis, objeto do Contrato de Cessão Fiduciária, a ser mantido na conta do Patrimônio Separado e atualizado anualmente, ou na menor periodicidade admitida em lei, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor (IPCA), para fazer frente aos eventuais inadimplementos de obrigações pecuniárias do Devedor, sendo certo que sua eventual recomposição deverá ser feita (ii.A) , com recursos decorrentes dos recebíveis, objeto do Contrato de Cessão Fiduciária; ou (ii.B) diretamente pelo Devedor, caso não haja recursos de recebíveis suficientes; (iii) a alteração dos Documentos da Operação, para que após o cumprimento das obrigações pecuniárias (incluindo o pagamento das Parcelas de Amortização e da eventual recomposição do Fundo de Reserva), os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado sejam utilizados para amortização extraordinária dos CRI (mecanismo de cash sweep); (iv) a alteração do fluxo de pagamentos previstos no Anexo II da CCB e do Anexo III do Termo de Securitização, de modo que o fluxo seja estendido pelo prazo de 36 (trinta e seis) meses, com vencimento final dos CRI em 18 de março de 2025, com sua consequente substituição, nos termos do Anexo B desta Ata; (v) a substituição do Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária, considerando o valor de venda atualizado das unidades cedidas, sendo certo que unidades em estoque terão desconto de até 15% (quinze por cento) para a venda e unidades já vendidas terão desconto de até 20% (vinte por cento) sobre o valor do saldo devedor; (vi) a constituição de garantia adicional de alienação fiduciária das frações ideais correspondentes a determinadas futuras unidades autônomas do Bloco B do empreendimento “Residencial Diamante do Lago”, registrado sob o R.06 de 04/02/2014 na matrícula nº 46.875 do Registro de Imóveis de Palmas, Estado de Tocantins, frações ideais estas individualizadas conforme Av.07 de 04/02/2014 na matrícula nº 46.875 do Registro de Imóveis de Palmas, Estado de Tocantins e objeto das matrículas 121.580 a 121.665 do Registro de Imóveis de Palmas, de titularidade da Devedora, em termos e condições semelhantes à Alienação Fiduciária de Imóveis JP, sendo certo que tais imóveis, referentes ao Bloco B, só serão liberados mediante um valor mínimo de desligamento (“VMD”) de 50% do valor de avaliação da Setape Serviços Técnicos de Avaliação do Patrimônio e Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ 44.157.543/0001-92 (“Setape”); (vii) a reavaliação, pela Setape, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis; (viii) a contratação do escritório TozziniFreire Advogados, na qualidade de assessor legal, nos termos da proposta constante do Anexo C da presente ata; (ix) o pagamento da comissão de reestruturação para a Emissora, no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais); (x) o pagamento de todas as despesas advindas da presente Assembleia Geral de Titulares dos CRI, incluindo dos itens (viii) e (ix) acima, bem como todas as despesas ordinárias, relacionadas à operação, com recursos do Patrimônio Separado; (xi) a não declaração do vencimento antecipado dos CRI, em razão do não pagamento de obrigações pecuniárias pela Devedora, no âmbito da CCB, referentes aos meses de fevereiro e março de 2022, com a consequente isenção de multa e juros de mora sobre tais valores; (xii) em razão da aprovação dos itens de (i) a (x) acima, aprovação da concessão do prazo de 90 (noventa) dias corridos, a contar da presente data, para a perfeita formalização de todos os documentos necessários para materializar a reestruturação pretendida; e (xiii) a autorização para que a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, realize todos os atos necessários para a implementação das deliberações da presente assembleia.

7. Constituição e aplicação de fundos

1#: Fundo de Reserva	Valor Inicial: R\$120.000,00	Valor em 31/12: R\$343.425,77
----------------------	---------------------------------	----------------------------------

Fundo de Reserva constituído para os pagamentos dos CRI, no montante inicial de R\$ 120.000,00. O valor constante neste item descreve o saldo disponível do referido fundo na conta centralizadora no encerramento do exercício de 2022, conforme extrato encaminhado Emissora.

8. Destinação de recursos

Nos termos da cláusula 3.5 do Termo de Securitização, os recursos obtidos pela Emissora com a integralização dos CRI foi utilizado para pagamento do Valor de Cessão à Devedora. Nos termos do item 9 da CCB, o Valor do Crédito será utilizado pela Devedora para financiar o desenvolvimento do empreendimento habitacional descrito no Anexo I da CCB, qual seja, o Residencial Diamante do Lago, objeto da matrícula 46.875 do Registro de Imóveis de Palma/TO. Sem prejuízo das informações contidas nesse item, o Agente Fiduciário vem diligenciando junto a Emissora para recebimento de todos os eventuais documentos faltantes para comprovação da destinação de recursos.

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.

8.1 Resumo



9. Manutenção da suficiência e exequibilidade de garantias

1ª Garantia: Alienação Fiduciária de Imóveis I	Valor: R\$65.843.000,00	Porcentagem: 342,08%
---	--------------------------------	-----------------------------

Alienação fiduciária da totalidade do imóvel objeto das matrículas equivalentes a frações ideais sob os nºs 121.484 a 121.506; 121.508 a 121.513; 121.516; 121.518 a 121.525; 121.527; 121.529 a 121.539; 121.541 a 121.567 e 121.570 a 1.21.579, todas originárias do Imóvel Matrícula Mãe 46.875 do Cartório de Registro de Imóveis de Palmas, Estado de Tocantins. O Agente Fiduciário recebeu cópia da cópia da matrícula do Imóvel Mãe 46,875 constando o registro do referido gravame. Conforme cláusula 6.1.1 do contrato, o valor do imóvel será atualizado anualmente pelo Laudo de Avaliação. Conforme laudo de avaliação datada de maio de 2021, o mesmo foi avaliado no valor de R\$ 65.843.000,00. Nos termos da cláusula 3.2.1 do contrato, ficou estabelecido que deverá ser mantida uma razão de garantia no mínimo 150% (cento e cinquenta por cento) do saldo devedor da CCB. O relatório de apuração se encontra no link anexo.

2ª Garantia: Aval III	Valor: R\$ 0,00	Porcentagem: 0%
------------------------------	------------------------	------------------------

Aval prestado por Joao Paulo Tavares De Brito, inscrito no CPF/ME sob o nº 043.553.724/56, formalizado nos termos da Cédula de Crédito Bancário, datada em 18 de maio de 2017. Até o fechamento deste relatório o Agente Fiduciário não recebeu a declaração de imposto de renda do avalista, razão pela qual não é possível verificar a suficiência da garantia prestada. Esta garantia pode ser afetada pela existência de passivos contra o avalista, tanto em razão de assunção de dívidas, como de natureza fiscal e trabalhista. A análise aqui descrita não contempla análise de todo o passivo do avalista.

3ª Garantia: Alienação Fiduciária de Imóvel II	Valor: R\$ 0,00	Porcentagem: 0%
---	------------------------	------------------------

Alienação fiduciária da totalidade do imóvel objeto da matrícula nº 107.475 do Cartório de Registro de Imóveis de Palmas, Estado de Tocantins, conforme registrada no R. 05 da referida matrícula. 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 6.1.1 do contrato, o valor do imóvel será atualizado anualmente pelo Laudo de Avaliação. Em 15 de julho de 2021 foi realizada Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, aprovando a dispensa de apresentação de laudo de avaliação no ano de 2021. Conforme laudo de avaliação datada de maio de 2020, o mesmo foi avaliado no valor de R\$ 1.075.000,00. Nos termos da cláusula 3.2.1 do contrato, ficou estabelecido que deverá ser mantida uma razão de garantia no mínimo 150% (cento e cinquenta por cento) do saldo devedor da CCB. O relatório de apuração se encontra no link anexo.

4ª Garantia: Alienação Fiduciária de Imóvel**Valor:** R\$590.000,00**Porcentagem:** 3,06%

Alienação fiduciária de do imóvel objeto da matrícula nº 110.607, conforme R.06 da referida matrícula. 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 6.1.1 do contrato, o valor do imóvel será atualizado anualmente pelo Laudo de Avaliação. Em 15 de julho de 2021 foi realizada Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, aprovando a dispensa de apresentação de laudo de avaliação no ano de 2021. Conforme laudo de avaliação datada de maio de 2020, o mesmo foi avaliado no valor de R\$ 590.000,00. Nos termos da cláusula 3.2.1 do contrato, ficou estabelecido que deverá ser mantida uma razão de garantia no mínimo 150% (cento e cinquenta por cento) do saldo devedor da CCB. O relatório de apuração se encontra no link anexo.

5ª Garantia: Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**Valor:** R\$11.821.709,47**Porcentagem:** 61,41%

Cessão fiduciária dos Recebíveis, presentes e futuros, titulados pela Fiduciante tão somente em relação às unidades autônomas descritas e caracterizadas no Anexo I do presente Contrato; a totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Fiduciante contra o Depositário em decorrência dos recursos recebidos e que vierem a ser recebidos por conta da Fiduciante, em pagamento do Desembolso da CCB, mantidos em depósito na Conta Vinculada; e dos direitos sobre a Conta Vinculada. Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: (i) registro do referido contrato no Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de Palmas - TO, sob o nº 141.461; (ii) registro do referido contrato no 2º Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de São Bernardo do Campo - SP, sob o nº 173163; (iii) registro do referido contrato no 8º Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo - SP, sob o nº 1439443. Não foi atribuído valor à garantia pelas Partes.

6ª Garantia: Aval I**Valor:** R\$ 0,00**Porcentagem:** 0%

Aval prestado por Juliana Tavares de Brito Germano, inscrita no CPF/ME sob o nº 054.443.394-71, formalizado nos termos da Cédula de Crédito Bancário, datada em 18 de maio de 2017. Até o fechamento deste relatório, o Agente Fiduciário não recebeu a declaração de imposto de renda da avalista, razão pela qual não é possível verificar a suficiência da garantia prestada. Esta garantia pode ser afetada pela existência de passivos contra o avalista, tanto em razão de assunção de dívidas, como de natureza fiscal e trabalhista. A análise aqui descrita não contempla análise de todo o passivo do avalista.

7ª Garantia: Aval II**Valor:** R\$ 0,00**Porcentagem:** 0%

Aval prestado por Mirella Tavares de Brito Pessoa, inscrita no CPF/ME sob o nº 021.041.011-66, formalizado nos termos da Cédula de Crédito Bancário, datada em 18 de maio de 2017. Até o fechamento deste relatório, o Agente Fiduciário não recebeu a declaração de imposto de renda da avalista, razão pela qual não é possível verificar a suficiência da garantia prestada. Esta garantia pode ser afetada pela existência de passivos contra o avalista, tanto em razão de assunção de dívidas, como de natureza fiscal e trabalhista. A análise aqui descrita não contempla análise de todo o passivo do avalista.

8ª Garantia: Alienação Fiduciária de Imóvel - Torre B	Valor: R\$8.608.000,00	Porcentagem: 44,72%
--	-------------------------------	----------------------------

Alienação fiduciária da totalidade do imóvel objeto das matrículas equivalentes a frações ideais sob os nºs 121.580; 121.581; 121.582; 121.583; 121.584; 121.585; 121.586; 121.587; 121.588; 121.589; 121.590; 121.591; 121.592; 121.593; 121.594; 121.595; 121.596; 121.597; 121.598; 121.599; 121.600; 121.601; 121.602; 121.603; 121.604; 121.605; 121.606; 121.607; 121.608; 121.609; 121.613; 121.614; 121.615; 121.616; 121.618; 121.619; 121.620; 121.622; 121.623; 121.624; 121.625; 121.627; 121.628; 121.629; 121.630; 121.632; 121.633; 121.634; 121.635; 121.636; 121.638; 121.639; 121.640; 121.642; 121.643; 121.644; 121.645; 121.646; 121.647; 121.648; 121.649; 121.650; 121.651; 121.652; 121.653; 121.654; 121.655; 121.656; 121.658; 121.659; 121.660; 121.661; 121.662; 121.663, todas originárias do Imóvel Matrícula Mãe 46.875 do Cartório de Registro de Imóveis de Palmas, Estado de Tocantins. O Agente Fiduciário recebeu cópia da cópia da matrícula do Imóvel Mãe 46.875 constando o registro do referido gravame. Conforme disposto na cláusula 6.1 do referido instrumento foi atribuído a presente garantia o valor de R\$ 8.606.000,00 sem previsão de qualquer atualização monetária.

Consolidado

Soma total	Soma porcentagem	Saldo devedor em 31.12.2022
R\$86.862.709,47	451,28%	R\$19.247.737,78

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 a Lei nº 10.931/2004.

13. 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.

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

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 + 11,15%
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 + 11,15%
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 + 11,15%
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 + 11,00%
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