



Smart REPORT

RELATÓRIO ANUAL DO
AGENTE FIDUCIÁRIO 2024

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A
Certificados de Recebíveis Imobiliários
4ª 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 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%
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
-------------------------	---------

Inadimplimento 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 IMOVEIS TORRE B

AF IMOVEIS X JOAO BRITO

AF IMOVEIS X JOAO BRITO - 1 ADITAMENTO

AF IMOVEIS X JP

AF IMOVEIS X JP - 1 ADITAMENTO

CCB

CCB - 1 ADITAMENTO

CCB - 2 ADITAMENTO

CCB - 3 ADITAMENTO

CCB - 4 ADITAMENTO

CCB - 5 ADITAMENTO

CESSAO CREDITO

CF

Nome do contrato
CF - 1 ADITAMENTO
CF - 2 ADITAMENTO
CF - 3 ADITAMENTO
EMISSAO CCI
EMISSAO CCI - 1 ADITAMENTO
EMISSAO CCI - 2 ADITAMENTO
EMISSAO CCI - 3 ADITAMENTO
TS
TS - 1 ADITAMENTO
TS - 2 ADITAMENTO
TS - 3 ADITAMENTO
TS - 4 ADITAMENTO
TS - 5 ADITAMENTO
TS - 6 ADITAMENTO

1.4 Ativos em circulação em 31.12.2024

Série 4

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

Convertidas:	0
Resgatadas:	0
Saldo:	R\$18.761.889,05

1.5 Eventos financeiros

Operação sem fluxos de pagamento no período analisado.

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 - 1E4S - JP - 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 - 1E4S - JP - AGT

Data: 05/03/2024

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre as seguintes matérias: (i) Aprovar ou não a suspensão dos efeitos do vencimento antecipado dos CRI, em razão do descumprimento da obrigação pecuniária caracterizada pelo não pagamento, até 8 de janeiro de 2024, da Parcela de Amortização e Remuneração dos CRI, referentes aos meses de outubro/2023, novembro/2023, dezembro/2023, crescidas dos devidos encargos, conforme aprovado em Assembleia Geral de Titulares dos CRI realizada em 19 de dezembro de 2023; (ii) Aprovar ou não a não decretação do vencimento antecipado dos CRI, em razão do descumprimento da obrigação pecuniária caracterizada pelo não da Parcela de Amortização e Remuneração dos CRI, devidas nos meses de janeiro/2024 e fevereiro/2024; e (iii) Aprovar ou não, a concessão do prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar a presente ata, para recomposição do Fundo de Juros, o qual foi utilizado para pagamento da PMT referente ao mês de setembro/2023 e para pagamento das Parcela de Amortização e Remuneração dos CRI, de outubro/2023 até fevereiro/2024.

 [CRI%20-%201E4S%20-%20JP%20-%20AGT%2020240305%20\(site\).pdf](#)

CRI - IE4S - JP - AGT

Data: 12/04/2024

Ordem do Dia: Deliberar sobre: 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%20-%20IE4S%20-%20JP%20-%20AGT%2020240412%20\(site\).pdf](#)

CRI - IE4S - JP

Data: 30/08/2024

Deliberar sobre as seguintes matérias: 1. Deliberar sobre a não decretação do vencimento antecipado, conforme cláusula 4.1.6 do Termo de Securitização e da cláusula 7.1 da CCB, em razão do descumprimento da obrigação pecuniária caracterizada pelo não pagamento da Amortização de Principal e Remuneração dos CRI, até a presente data, referentes aos meses de janeiro/2024, fevereiro/2024, março/2024, abril/2024, maio/2024, junho/2024, julho/2024 e agosto/2024 acrescidas dos devidos encargos; 2. Deliberar sobre a não decretação do vencimento antecipado, conforme cláusula 4.1.6 do Termo de Securitização e da cláusula 7.1 da CCB, em razão da não recomposição do Fundo de Juros, o qual foi utilizado para pagamento da PMT referente ao mês de setembro/2023; e 3. Caso aprovado as ordens do dia acima, conceder à Devedora, o prazo de 30 (trinta) dias, a contar a presente ata, para efetuar o pagamento em atraso relativos à Amortização de Principal e Remuneração dos CRI, bem como para recompor o Fundo de Juros.

 [CRI - IE4S - JP - AGT 20240830 \(site\).pdf](#)

CRI - IE4S - JP

Data: 11/11/2024

Examinar e discutir sobre as seguintes matérias: (i) Aprovar a declaração do vencimento antecipado não automático da CCB e, consequente, o resgate antecipado dos CRI, nos termos da cláusula 7.1, alínea "b" da CCB e cláusula 4.1.6 do Termo de Securitização, em razão não pagamento, pela Devedora, das seguintes obrigações pecuniárias: janeiro/2024, fevereiro/2024, março/2024, abril/2024, maio/2024, junho/2024, julho/2024, agosto/2024, setembro/2024 e outubro/2024, totalizando a inadimplência no valor de: R\$ 9.955.034,18 (nove milhões novecentos e cinquenta e cinco mil trinta e quatro reais e dezoito centavos). (ii) Caso aprovado o item "(i)" da Ordem do Dia e, consequentemente, ocorrer o vencimento antecipado da CCB e resgate antecipado dos CRI, aprovar a contratação do Gabriel Quintanilha Advogados, escritório de advocacia devidamente inscrito no CNPJ nº 28.850.230/0001-69, filial localizada na Rua Tabapua, nº 474, Sala 37, Itaim Bibi, São Paulo - SP, CEP: 04.533-001 "(Assessor Legal)" para adoção de todas as medidas de cobrança judiciais, extrajudiciais em face da Devedora e demais medidas necessárias, nos termos da Proposta de Prestação de Serviços Advocatícios constante no Anexo II da presente Ata, cujas despesas serão arcadas pelo Patrimônio Separado. Em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para arcar com as despesas da Emissão, do Assessor Legal e/ou das medidas necessárias para recuperação do crédito, a Emissora solicitará a realização de aporte aos Titulares dos CRI.

 [CRI IE4S - JP - AGT 20241111 \(site\).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

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 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
Alienação Fiduciária de Imóveis I	SIM
Aval III	SIM
Alienação Fiduciária de Imóvel II	SIM
Alienação Fiduciária de Imóvel	SIM
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	SIM
Aval I	SIM
Aval II	SIM
Alienação Fiduciária de Imóvel - Torre B	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

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 + 11,1500%
Data de emissão	20/07/2021
Data de vencimento	20/07/2025
Inadimplemento no período	Inadimplente
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 + 11,1500%
Data de emissão	20/07/2021
Data de vencimento	20/07/2025
Inadimplemento no período	Inadimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, 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	11,1500%
Data de emissão	20/07/2021
Data de vencimento	20/07/2025
Inadimplemento no período	Inadimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, 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 + 11,0000%
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