

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO 2025

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A

Certificados de Recebíveis do Agronegócio

3ª Série da 1ª Emissão



CARTA AOS INVESTIDORES

Conforme obrigação constante da Resolução CVM nº 17/2021), disponibilizamos para análise dos investidores e do mercado em geral, o relatório anual deste Agente Fiduciário ano base de 2025.

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 monitoradas por este Agente via plataforma online, onde os investidores que tiverem interesse podem solicitar acesso para maior transparência e informação sobre o seu investimento.

Por meio do uso de ferramentas, expertise e tecnologia, buscamos conferir maior profundidade e qualidade às análises apresentadas, com o objetivo de tornar o relatório anual uma ferramenta gerencial eficiente e efetiva, não apenas como um registro do que foi realizado, mas, sobretudo, como uma base sólida para a sua visão de futuro. Esperamos que este material atenda a esse propósito.

Este relatório foi emitido em versão online e disponibilizado no prazo regulatório no endereço eletrônico: www.vortex.com.br/investidor/dcm para consulta pública, e está acompanhado de todos os documentos, informações e relatórios pertinentes a oferta.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Atenciosamente,

Vórtx

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 3

IF	CRA017002GX
ISIN	BRBSIPCRA004
PU de emissão	R\$1.000.000,00
Quantidade emitida	35
Volume emitido	R\$35.000.000,00
Remuneração	IPCA + 8%
Amortização	Mensal
Data emissão	24/04/2017
Data vencimento	12/03/2025
Distribuição	ICVM 476
Rating	Não existe rating para esse operação no período analisado

Pagamento de juros Mensal

Data da primeira integralização 03/05/2017

Data do primeiro pagamento previsto em contrato 24/08/2017

Início da rentabilidade Emissão

Inadimplemento no período Inadimplente

Risco Corporativo

Lastro CPR

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 IMOVEL 20572

AF IMOVEL 20572 - 1 ADITAMENTO

AF IMOVEL 20572 - 2 ADITAMENTO

AF IMOVEL 27464

AF IMOVEL 27464 - 1 ADITAMENTO

Nome do contrato

AF IMOVEL 27464 - 2 ADITAMENTO

CESSAO CREDITO

CESSAO CREDITO - 1 ADITAMENTO

CF

CF - 1 ADITAMENTO

CPRF

CPRF - 1 ADITAMENTO

CPRF - 2 ADITAMENTO

TS

TS - 1 ADITAMENTO

TS - 2 ADITAMENTO

1.4 Ativos em circulação em 31.12.2025

Operação sem ativos em circulação no período analisado.

1.5 Eventos financeiros

Operação sem fluxos de pagamento no período analisado.

2. Fatos relevantes

Eventuais fatos relevantes relacionados a esta emissão, divulgados ao longo do exercício, podem ser consultados no [site da Vórtx](#) ou no site da Emissora, no detalhamento da respectiva operação e na seção "Fatos Relevantes".

3. Assembleias

AGT

Data: 07/04/2025

A aprovação das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024 ("Demonstrações Financeiras"), emitidas sem ressalvas e sem opinião modificada, acompanhadas do relatório da AJCA Auditores Independentes SS., 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.

[AGT%20-%2007.05.2025%20-%20APROVA%C3%87%C3%83O%20DF-28-04-2026-09-24-25.pdf](#)

CRA - 1E1-3S - REDENTOR - AGT

Data: 29/10/2025

Deliberar sobre a contratação de serviços de engenharia, para apresentação da avaliação das áreas de terras com 8,00ha, denominada J.P.M. "E" localizada no município de Cuiabá/MT, oriunda da matrícula nº 20.572 do 7º Cartório de Ofício da Comarca de Cuiabá/MT; e das áreas de terras com 30,00ha denominada área "B", Granja Vale Feliz no município de Cuiabá/MT, oriundo da matrícula nº 27.464 do mesmo cartório mencionado anteriormente, cujo o objetivo é retomar o processo de consolidação de garantias conforme propostas anexas a presente ata.

Em caso de aprovação da matéria acima, a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, estarão automaticamente autorizados a realizarem todos os atos necessários para a implementação das deliberações desta Assembleia.

[CRA%20-%201E1-3S%20-%20REDENTOR%20-%20AGT%2020251029%20%28SITE%29-16-12-2025-01-03-08.pdf](#)

4. Destinação de recursos

Conforme previsto no Termo de Securitização, os recursos obtidos com a integralização dos CRA foram utilizados pela Emissora para pagamento do Preço de Cessão. Por se tratar de um título de dívida emitido por produtor rural, trata-se de um crédito do agronegócio por origem e não por destinação, nos termos do § 9º, artigo 3º da Instrução CVM nº 600, de 01 de agosto de 2018, conforme alterada. Deste modo, a Securitizadora declara que os recursos decorrentes da integralização da Emissão foram destinados para quitação do Preço de Cessão.

5. Parecer e declaração do agente fiduciário

Em razão do não cumprimento das obrigações pecuniárias, a Emissão venceu antecipadamente em 04 de junho de 2021, oportunidade em que em Assembleia Geral de Titulares dos CRA restou deliberado e aprovado que a Securitizadora tomasse as providências para o cumprimento das obrigações assumidas e cobrança do crédito sob o nº 1051730-92.2021.8.26.0100, bem como iniciasse o procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade.

Em 2022, a Devedora entrou com pedido de Recuperação Judicial sob o nº 1006658-48.2022.8.11.0041, no qual o crédito da presente Emissão foi classificado como crédito com garantia real, no volume de R\$102.662,01 e como quirografário, no volume de R\$ 22.261.399,00, oportunidade em que a Securitizadora apresentou divergência, que foi acolhida pelo Administrador Judicial, entendendo pela exclusão dos créditos da relação de credores da Recuperação Judicial.

A Devedora ainda entrou com Procedimento de Arbitragem em face da Securitizadora nº 113/2021/SEC8, na qual em fevereiro de 2023 foi convocada Assembleia Geral de Titulares dos CRA para dentre outros, deliberar quanto a contratação de assistentes técnicos para a elaboração de quesitos. Por força do procedimento arbitral, perdeu o objeto o pedido de obrigação de fazer da ação nº 1051730-92.2021.8.26.0100 (encerrada).

Em 23 de setembro de 2025, foi proferida sentença arbitral final, que acolheu a pretensão da BSI praticamente em sua integralidade, para julgar parcialmente procedente os pedidos iniciais contrapostos pela BSI.

O Procedimento de Arbitragem movido pela Devedora encerrou-se, definitivamente, em 17 de dezembro de 2025, tendo o Tribunal Arbitral autorizado eventuais medidas judiciais e extrajudiciais de excussão das garantias fiduciárias. Assim, o processo de consolidação das garantias foi iniciado.

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 foram entregues bens e valores à sua administração; e, (iii) 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.

6. Outras emissões

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 Creditorios, 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 Creditorios, 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 Creditorios, Fundo

CONVIVA | 23ª EMISSÃO ÚNICAª SÉRIE

Tipo	CRI
Emissora	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A
IF	25K0012201
Volume emitido	R\$32.600.000,00
Quantidade	32.600
Remuneração	CDI + 5,0000%
Data de emissão	14/11/2025
Data de vencimento	14/11/2028
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Fundo