

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO 2025

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A

Certificados de Recebíveis Imobiliários

4ª Série da 1ª Emissão



CARTA AOS INVESTIDORES

Conforme obrigação constante da Resolução CVM nº 17/2021), 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 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	18/06/2018

em contrato

Início da rentabilidade	Emissão
Inadimplemento 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

Nome do contrato

CF

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 31.12.2025**Série 4**

IF	17E1689386
-----------	------------

Emitida	48
----------------	----

Em circulação	44
----------------------	----

Saldo cancelado ou não integralizado	4
Convertidas	0
Resgatadas	0
Saldo	R\$460.268.948,16

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

CRI - 1E4S - AET DF 19042025

Data: 19/03/2025

Aprovar a migração do saldo disponível no fundo de juros, para o fundo de reserva, sendo que, após a devida transferência o fundo de juros será extinto e o fundo de reserva terá como valor mínimo de composição o montante equivalente a R\$600.000,00 (seiscentos mil reais), o os recursos do fundo de reserva ficarão disponíveis para fazer frente aos pagamentos das despesas do CRI. Em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para arcar com as despesas da Emissão, a Emissora solicitará a realização de aporte aos Titulares dos CRI.

Aprovar a utilização dos recursos disponíveis na conta do Patrimônio Separado no montante de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) cujo valor será destinado a amortização extraordinária dos CRI no dia 21 de março de 2025.

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 elaboração de defesa da Emissora e acompanhamento no processo de nº 1019022-47.2025.8.26.0100, em todas as fases processuais, bem como incluindo a interposição de todos os recursos necessários e cabíveis, defendendo os interesses dos credores até o trânsito em julgado da ação, 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.

Aprovar a contratação do assistente técnico Eduardo Andre Cosentino, Perito Econômico-Financeiro 121/CORECON/PR, escritório situado a Rua XV de Novembro, nº 1.234, Sala 301, Centro, Curitiba-PR, CEP: 80020-310 “(Assistente técnico)”, para, a) Leitura crítica e contextualização do processo 0034650-70.2024.8.27.2729/TO; b) Elaboração de quesitos e apresentação destes nos autos em questão; c) Elaboração de 01 Parecer Técnico sobre o Laudo Pericial; e, d) Até 03 Manifestação / movimentos sobre esclarecimentos dos quesitos (respondidos pelo perito ou pela parte) nos termos da Proposta de Prestação de Serviços Advocatícios constante no Anexo III 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 e proteção das garantias, a Emissora solicitará a realização de aporte aos Titulares dos CRI.

Autorizar o Agente Fiduciário para, em conjunto com a Securitizadora, realizar todos os atos e celebrar todos e quaisquer documentos que se façam necessários para implementar o deliberado nos itens acima.

[CRI%20-%201E4S%20-%20AET%20DF%2019042025-28-04-2026-08-53-54.pdf](#)

CRI - 1E4S - AET DF 04042025

Data: 04/04/2025

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.

[CRI%20-%201E4S%20-%20AET%20DF%2004042025-28-04-2026-08-52-34.pdf](#)

4. 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.

4.1 Resumo

 Valor Comprovado  Valor a ser Comprovado

5. Parecer e declaração do agente fiduciário

Em Assembleia Geral de Titulares dos CRI realizada em 11 de novembro de 2024, foi declarado o vencimento antecipado não automático da CCB e dos CRI, em razão da ausência de pagamento das PMTs vencidas em janeiro//2024 a outubro/2024, totalizando R\$ 9.955.034,18. Na referida Assembleia, foi aprovada a contratação do Gabriel Quintanilha Advogados para adoção das medidas de cobranças judiciais e extrajudiciais em face da Devedora.

Em 13 de fevereiro de 2025, a Devedora ingressou com tutela cautelar antecedente, pleiteando a suspensão do procedimento extrajudicial de consolidação dos imóveis objeto de Alienação Fiduciária formalizada em garantia às Obrigações Garantias. Em 24 de fevereiro de 2025 foi proferida decisão que concedeu a tutela de urgência, acolhendo o pedido da Devedora; que, ato contínuo, emendou a inicial, formulando pedido principal, e promovendo ação declaratória de enriquecimento sem justo título e apuração de débito.

Em maio de 2025, a Securitizadora interpôs Agravo de Instrumento com pedido de efeito suspensivo, em face da decisão que concedeu a tutela de urgência. O efeito suspensivo foi acolhido e determinou a suspensão dos efeitos da decisão de 1º grau.

Atualmente, aguarda-se decisão saneadora do feito para determinar a produção, ou não, de prova pericial contábil para apuração do montante devido à Securitizadora.

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.

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 + 8,0000%
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

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