

Relatório Anual 2022

SEU RELATÓRIO NUNCA FOI TÃO INTELIGENTE

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 2021. 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
Diretor de relação com investidores	Ricardo Elson Do Carmo
CNPJ do auditor	07.037.795/0001-51
Auditor independente	AUDIFACTOR AUDITORES INDEPENDENTES S/S

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	18/05/2022
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 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 JP

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

CCB

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Credor	FAMILIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECARIA	53.146.221/0001-39
Emissor	J P ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES 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 CONSTRUÇÕES 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
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

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

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	J P ARQUITETURA E CONSTRUÇÕES LTDA	08.640.392/0001-65
Agente Fiduciário	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES IMOBILIÁRIOS LTDA	22.610.500/0001-88

CF - 1 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 IMOBILIÁRIOS 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 IMOBILIÁRIOS LTDA	22.610.500/0001-88

EMISSAO CCI

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Custodiante	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 Fiduciário	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES IMOBILIÁRIOS 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 Fiduciário	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES IMOBILIÁRIOS LTDA	22.610.500/0001-88

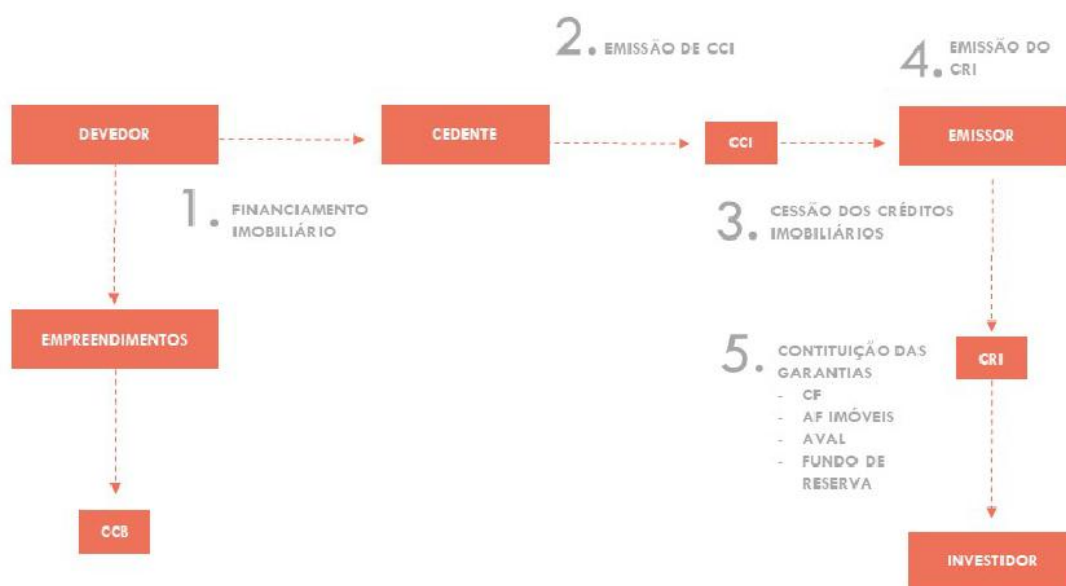
TS - 4 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Agente Fiduciário	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES IMOBILIÁRIOS 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

1.4 Fluxograma



1.5 Ativos em circulação em 31.12.2021

Série 4

IF	17E1689386
Emitida:	48
Em circulação:	44
Saldo cancelado ou não integralizado:	4
Convertidas:	0
Resgatadas:	0
Saldo:	R\$20.167.674,31

1.6 Eventos financeiros

Operação sem fluxos de pagamento no período analisado.

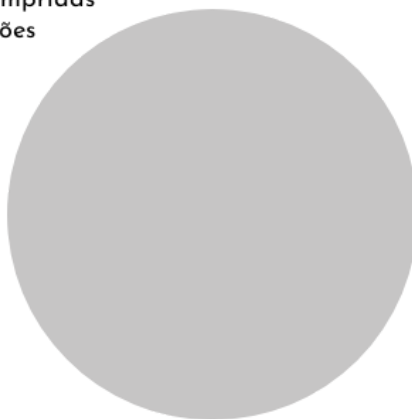
2. Fatos relevantes

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

3.1 Resumo

100.00% Cumpridas
24 Obrigações



4. Informações financeiras

4.1 Informações financeiras da emissora

Nome auditor	AUDIFACTOR AUDITORES INDEPENDENTES S/S
CNPJ	07.037.795/0001-51

 [BSI - DF 2021.pdf](#)

Observação

A seguir fazemos constar a opinião do Auditor Independente "Examinamos as demonstrações contábeis da BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis. Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil."

4.2 Administração do patrimônio separado

 [CRI - 1E4S - JP - Relatorio Monitoramento 202101](#)

 [.cri - 1e4s - jp - relatorio mensal 202101](#)

 [.cri - 1e4s - jp - relatorio mensal 202102](#)

 [.cri - 1e4s - jp - relatorio mensal 202108](#)

 [.cri - 1e4s - jp - relatorio mensal 202109](#)

 [.cri - 1e4s - jp - relatorio mensal 202104](#)

 [.cri - 1e4s - jp - relatorio mensal 202106](#)

 [.cri - 1e4s - jp - relatorio mensal 202107](#)

 [.cri - 1e4s - jp - relatorio mensal 202103](#)

 [.cri - 1e4s - jp - relatorio mensal 202105](#)

 [.cri - 1e4s - jp - relatorio mensal 202112](#)

Observação

A averiguação pelo Agente Fiduciário da movimentação realizada pela Emissora na Conta Centralizadora para administração do Patrimônio Separado foi realizada através dos relatórios de gestão efetivamente disponibilizados, de obrigação mensal pela Emissora, onde não se pode observar aparente irregularidade. Os relatórios mensais disponibilizados ao Agente Fiduciário podem ser consultados pelos investidores neste item 4.2, via link.

4.3 Demonstração contábil do patrimônio separado

 [CRI - IE4S - JP - DF 2021 - Patrimonio Separado.pdf](#)

Observação

Nos termos do art. 25-A, §1, inciso II, da Instrução CVM 480/2009, 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

 [BSI - AGO 20210430.pdf](#)

Observação

O Agente Fiduciário disponibiliza aos investidores neste item todos os documentos societários que foram encaminhados pelo Emissor ou disponibilizados para acesso no site da Comissão de Valores Mobiliários. Abaixo fazemos seguir a lista dos documentos disponibilizados:

- Ata de Assembleia Geral Ordinária, datada de 30 de abril de 2021 (Aprovação de Contas e eleição Conselho de Administração);

O Agente Fiduciário entende, dentro de sua avaliação, que as informações societárias apresentadas pelo Emissor não implicam em alterações estatutárias ou societárias com efeitos relevantes para os investidores.

5.2 Organograma

 [BSI - Organograma.pdf](#)

6. Assembleias

CRI - 1E4S -CCB JP -AGT

Data: 23/08/2021

ORDEM DO DIA: deliberar sobre (i) A NÃO aplicação da multa prevista na cláusula 1.3.2 da Cédula de Crédito Bancário "CCB" N° FP 1805/17 que dispõe: Ao valor da amortização extraordinária desta CCB, que não decorra do vencimento antecipado da presente CCB, será acrescido de multa equivalente a 1% (um por cento) sobre o saldo devedor na data de Amortização Extraordinária e (ii) 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.

 [CRI -1E4S - JP - AGT 20210823.pdf](#)

CRI - 1E4S - JP - AGT

Data: 14/12/2021

ORDEM DO DIA: deliberar sobre (i) alteração do fluxo de pagamento da CCB descrito no Anexo II da Cédula de Crédito Bancário nº FP 1805/17 ("CCB"), passando a vigorar conforme descrito na tabela do Anexo I da presente Ata; (ii) alteração do fluxo de pagamento do CRI descrito no Anexo III do Termo de Securitização passando a vigorar conforme descrito na tabela do Anexo II da presente Ata; (iii) Concessão do período de 60 dias a contar da realização desta assembleia para formalização dos documentos da operação para que nestes seja refletido a alteração do fluxo de pagamento da CCB e do CRI (iv) 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.

 [CRI - 1E4S - JP - AGT 202112.pdf](#)

CRI - 1E4S -CCB JP - AGT

Data: 16/08/2021

ORDEM DO DIA: deliberar sobre (i) alteração do fluxo de pagamento da CCB descrito no Anexo II da Cédula de Crédito Bancário nº FP 1805/17 ("CCB"), passando a vigorar conforme descrito na tabela do Anexo I da presente Ata; (ii) alteração do fluxo de pagamento do CRI descrito no Anexo III do Termo de Securitização passando a vigorar conforme descrito na tabela do Anexo II da presente Ata; (iii) Concessão do período de 60 dias a contar da realização desta assembleia para formalização dos documentos da operação para que nestes seja refletido a alteração do fluxo de pagamento da CCB e do CRI; e (v) a autorização para que a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, realizem todos os atos necessários para a implementação das deliberações da presente assembleia.

 [CRI - 1E4S - JP - AGT 20210816 \(cvm\).pdf](#)

CRI - IE4S -CCB JP - AGT

Data: 12/11/2021

ORDEM DO DIA: deliberar sobre (i) alteração do fluxo de pagamento da CCB descrito no Anexo II da Cédula de Crédito Bancário nº FP 1805/17 ("CCB"), passando a vigorar conforme descrito na tabela do Anexo I da presente Ata; (ii) alteração do fluxo de pagamento do CRI descrito no Anexo III do Termo de Securitização passando a vigorar conforme descrito na tabela do Anexo II da presente Ata; (iii) Concessão do período de 60 dias a contar da realização desta assembleia para formalização dos documentos da operação para que nestes seja refletido a alteração do fluxo de pagamento da CCB e do CRI (iv) 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.

 [CRI - IE4S - JP - AGT 20211112 \(cvm\).pdf](#)

CRI - IE4S - CCB JP - AGT

Data: 15/07/2021

ORDEM DO DIA: deliberar sobre (i) alteração do fluxo de pagamento do CRI descrito no Anexo II da Cédula de Crédito Bancário nº FP 1805/17 ("CCB"), passando a vigorar conforme descrito na tabela do Anexo I da presente Ata; (ii) alteração do fluxo de pagamento do CRI descrito no Anexo III do Termo de Securitização passando a vigorar conforme descrito na tabela do Anexo II da presente Ata; (iii) Concessão do período de 60 dias a contar da realização desta assembleia para formalização dos documentos da operação para que nestes seja refletido a alteração do fluxo de pagamento da CCB e do CRI; (iv) Aprovar a dispensa da apresentação do laudo de avaliação dos imóveis objeto das matrículas nº 107.475 e nº 110.607 previsto na cláusula 3.2.2 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e outras Avenças ("Contrato de Cessão"); e (v) a autorização para que a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, realizem todos os atos necessários para a implementação das deliberações da presente assembleia.

 [CRI - IE4S - JP - AGT 20210715 \(cvm\).pdf](#)

7. Constituição e aplicação de fundos

1#: Fundo de Reserva	Valor Inicial:	Valor em 31/12:
	R\$120.000,00	R\$170.443,96

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 2021, conforme informação da 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 Devedora enviou parcialmente ao Agente Fiduciário documentos comprobatórios da destinação dos recursos, satisfazendo, de forma parcial, a obrigação de comprovação da destinação dos recursos. O Agente Fiduciário verificará a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da Emissão até a Data de Vencimento, mediante o envio da totalidade dos documentos por parte da Devedora. Sem prejuízo das informações contidas neste item, o Agente Fiduciário está diligenciando junto à Devedora para recebimento de todos os documentos faltantes para a comprovação da destinação de recursos.

9. Manutenção da suficiência e exequibilidade de garantias

1ª Garantia: Cessão Fiduciária

Valor: R\$ 0,00

Porcentagem: 0%

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.

2ª 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.

3ª 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.

4ª Garantia: Alienação Fiduciária de Imóveis I
Valor:
R\$65.843.000,00

Porcentagem:
326,47%

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.

 [relatório de Garantia 2021.pdf](#)

5ª 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.

6ª Garantia: Alienação Fiduciária de Imóvel II

Valor:
R\$1.075.000,00

Porcentagem: 5,33%

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, conforme cálculo supra.

7ª Garantia: Alienação Fiduciária de Imóvel

Valor: R\$590.000,00

Porcentagem: 2,92%

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, conforme cálculo supra.

Consolidado

Soma total	Soma porcentagem	Saldo devedor em 31.12.2021
R\$67.508.000,00	334,73%	R\$20.167.674,31

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 31.12.2021. 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 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 + 8,00%
Data de emissão	24/04/2017
Data de vencimento	12/03/2025
Inadimplemento no período	Inadimplente
Garantias	Aval, AF Imovel, Regime Fiduciário, Fundo de Reserva, CF Direitos Creditorios

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 + 11,00%
Data de emissão	20/07/2021
Data de vencimento	20/07/2025
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	-

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 + 10,50%
Data de emissão	20/07/2021
Data de vencimento	20/07/2025
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	-

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 + 10,50%
Data de emissão	20/07/2021
Data de vencimento	20/07/2025
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	-

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	-

Rio branco | 1ª Emissão 15ª Série

Tipo	CRI
Emissora	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A
IF	2110776612
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	-