

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO 2025

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A

Certificados de Recebíveis Imobiliários

Série Única da 23ª 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 ÚNICA

IF	25K0012201
ISIN	BRBSIPCRI0M1
PU de emissão	R\$1.000,00
Quantidade emitida	32.600
Volume emitido	R\$32.600.000,00
Remuneração	CDI + 5%
Amortização	Bullet
Data emissão	14/11/2025
Data vencimento	14/11/2028
Distribuição	Res CVM 160
Rating	Não existe rating para esse operação no período analisado
Pagamento de juros	Mensal
Data da primeira integralização	28/11/2025
Data do primeiro pagamento previsto em contrato	15/12/2025
Início da rentabilidade	Primeira Integralização

Inadimplemento no período	Adimplente
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 IMOVEL
AF QUOTAS
CCB
CCB - 1 ADITAMENTO
CF
EMISSAO CCI
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

23ª Emissão - Série ÚNICA

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
15/12/2025	6,72544800	0,00000000	0,00000000	0,00000000	6,72544800

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. Obrigações

A Vórtx informa que as obrigações relativas a esta emissão foram cadastradas em sua plataforma, tendo o Emissor sido regularmente acionado nas respectivas datas de vencimento. Eventuais obrigações não adimplidas no prazo, durante o período de análise deste Relatório, foram objeto de notificação, as quais se encontram disponíveis para consulta e acompanhamento no [site da Vórtx](#), no detalhamento da respectiva operação, na seção "Documentos", como "Notificações".

4. Informações financeiras

4.1 Informações financeiras da emissora

[BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A - DF 2025.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 - 23EUS - CONVIVA - RELATÓRIO MENSAL 202512.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

Eventuais alterações societárias da Emissora ocorridas no período em referência, com impacto para os titulares, foram, quando aplicável e quando devidamente comunicadas ao Agente Fiduciário, objeto de deliberação em assembleia de titulares ou de divulgação por meio de Fatos Relevantes, pela própria Emissora ou pelo Agente Fiduciário.

6. Assembleias

Não foram realizadas assembleias no período analisado.

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

Descontados os recursos necessários para pagamento das Despesas Flat (conforme definido no Contrato de Cessão), os recursos líquidos a serem captados por meio da Emissão destinam-se ao financiamento imobiliário da Devedora, sendo certo que os recursos oriundos da Emissão serão destinados, pela Devedora, direta ou indiretamente, por meio de sociedades do seu grupo econômico, exclusivamente para arcar com gastos, custos e as despesas de natureza imobiliária diretamente atinentes às obras dos Empreendimentos Destinação, nos termos da Lei nº 4.591, observado o cronograma regulatório previsto no Anexo VIII ("Destinação dos Recursos" e "Cronograma Regulatório", respectivamente).

9. Manutenção da suficiência e exequibilidade de garantias

9.1 Constituição de Garantias

A Vórtx, na condição de Agente Fiduciário, apresenta na tabela abaixo a situação de constituição de cada garantia da operação, com base na documentação disponibilizada pelo Emissor:

Consolidado

Nome do Contrato	Constituição
Alienação Fiduciária de Quotas	SIM
Alienação Fiduciária de Imovel	SIM
Aval	SIM
Cessão Fiduciária de Conta Vinculada	SIM
Fundo	SIM

Os documentos comprobatórios da situação atual das garantias, quando disponibilizados ao Agente Fiduciário, encontram-se no [site da Vórtx](#), no detalhamento da referida emissão, na seção "Documentos".

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, incluindo a obrigação de manter todos os controles necessários para assegurar a existência e a integridade do lastro da operação.

A instituição custodiante tem sua atividade autorizada e fiscalizada por órgãos reguladores, que verificam sua atuação e a aderência às normas aplicáveis ao exercício de suas funções.

A Emissora e Custodiante atestam ao Agente Fiduciário que: (i) foram adotados os procedimentos necessários 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; e (ii) o lastro mantém-se, conforme o caso, registrado, depositado ou escriturado em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil.

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