

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO 2021

ABRIL/2022

da 6ª Série da 1ª Emissão de CRI

BSI CAPITAL SECURITIZADORA SA

São Paulo

Rua Joaquim Floriano 466
Conj 1401, Itaim Bibi
(11) 3090-0447



www.simplificpavarini.com.br
fiduciario@simplificpavarini.com.br

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro 99
24 andar, Centro
(21) 2507-1949

Rio de Janeiro, Abril de 2022

Senhores Investidores

BSI CAPITAL SECURITIZADORA SA

Comissão de Valores Mobiliários

B3

ANBIMA

Prezados Senhores,

Na qualidade de Agente Fiduciário da da **6ª Série da 1ª Emissão de CRI da BSI CAPITAL SECURITIZADORA SA** apresentamos a V.Sas. o relatório anual sobre a referida emissão, atendendo o disposto na Resolução Comissão de Valores Mobiliários nº 17/2021, na alínea “b” do parágrafo 1º do artigo 68 da Lei 6.404/76 e na escritura de emissão.

A apreciação sobre a situação da empresa foi realizada com base nas informações fornecidas pela Emissora, demonstrativos contábeis e controles internos deste Agente Fiduciário.

Informamos, também, que este relatório encontra-se à disposição dos investidores na sede da companhia emissora, na **Simplific Pavarini DTVM**, e na instituição que liderou a colocação dos CRIs.

A versão eletrônica deste relatório foi enviada à companhia emissora, estando também disponível em nosso website www.simplificpavarini.com.br.

Atenciosamente,

Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Agente Fiduciário

EMISSORA

BSI CAPITAL SECURITIZADORA SA, localizada na Rua Jose Versolato 111 , Sala 2126, Centro - São Bernardo do Campo São Paulo. Inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 11.257.352/0001-43.

OBJETO SOCIAL

n/a

CARACTERÍSTICAS DO CRI

| | |
|--|---|
| Código CETIP / Código ISIN | 20H0796927/BRBSIPCRI056 |
| Instrução CVM | ICVM 476 |
| Coordenador Líder | FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. |
| Banco Liquidante | BANCO PAULISTA S.A. |
| Banco Escriurador | SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA. |
| Status da Emissão | ATIVA |
| Título | CRI |
| Emissão / Séries | 1/6 |
| Valor Total da Emissão | 3.471.758,82 |
| Valor Nominal | 1.000,21861756 |
| Quantidade de Títulos | 3.471 |
| Forma | ESCRITURAL |
| Espécie | GARANTIA REAL |
| Data de Emissão | 25/08/2020 |
| Data de Vencimento | 25/02/2026 |
| Forma de Subscrição e Integralização e Preço de Integralização | Não existe definição de Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização nos documentos da operação. |
| Remuneração | IPCA + 10,0000% |
| Data de Integralização | 04/09/2020 |
| Repactuação | Não existe definição de Repactuação nos documentos da operação. |

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

5.6.1. Os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para (a) o pagamento das Despesas relacionadas à Emissão e à Oferta; (b) a constituição da Reserva de Liquidez e da Reserva de Contingências e (c) o pagamento do Valor da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão, com os descontos dos valores referidos em (a) e (b) do presente item.

5.6.2. Na forma prevista no Contrato de Cessão, tais recursos ficarão indisponíveis à Cedente até pagamento do Credor Precedente, sendo certo que os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados na seguinte ordem, para:

- quitar as Despesas da Emissão;
- quitar qualquer valor devido pela Cedente para fins do cumprimento integral das Condições Precedentes, caso haja; e
- realizar a quitação da dívida perante o Credor Precedente, exclusivamente em relação às Unidades Autônomas vinculadas à presente Emissão, liberando a Oneração Precedente exclusivamente em relação às Unidades Autônomas vinculadas à presente Emissão.

5.6.3 O saldo do Valor da Cessão, se houver, será entregue à Cedente.

COMPROVAÇÃO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

A Simplific Pavarini, na qualidade de Agente Fiduciário e, com base nos documentos recebidos e analisados, declara que foi possível constatar a efetiva utilização dos recursos captados com a Emissão para as respectivas finalidades determinadas nos termos da Termo de Securitização/documentos da Emissão.

[Saiba mais.](#)

POSIÇÃO DO CRI

| Custódia | Data | Emitidas | Adquiridas | Resgatadas | Canceladas | Vencidas | Convertidas | Circulação |
|----------|------------|----------|------------|------------|------------|----------|-------------|------------|
| B3 | 30/09/2020 | 3.471 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3.471 |
| B3 | 31/12/2020 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3.471 |
| B3 | 31/12/2021 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3.471 |

GARANTIA

8.1. Garantias: Não obstante a instituição do Regime Fiduciário com o consequente Patrimônio Separado, serão constituídas as seguintes garantias em garantia das Obrigações Garantidas:

- i. Coobrigação da Cedente perante a Emissora, com relação ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, obrigação assumida pela Cedente no Contrato de Cessão por meio da qual essa responderá pela solvência dos Devedores em relação aos Créditos Imobiliários, assumindo a qualidade de coobrigada e responsabilizando-se pelo pagamento integral dos Créditos Imobiliários – valor: R\$ 5.516.909,50 (cinco milhões quinhentos e dezesseis mil novecentos e nove reais e cinquenta centavos);
- ii. Alienação Fiduciária de Imóveis outorgada pela Cedente à Emissora, estabelecida por meio do *“Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia”*, celebrado entre a Cedente e a Emissora nesta data, tendo por objeto a alienação fiduciária das seguintes Unidades Autônomas do Empreendimento: do bloco “A”, Unidades 01, 17, 28, 32, 38, 48, 52 e 58 e do Bloco “B”, Unidades 41 e 57– valor: R\$ 9.535.262,88 (nove milhões quinhentos e trinta e cinco mil duzentos e sessenta e dois reais e oitenta e oito centavos);
- iii. Constituição da Reserva de Liquidez outorgada na forma de cessão fiduciária pela Cedente à Emissora, estabelecida por meio do Contrato de Cessão, que corresponderá a recursos, livres e disponíveis à Emissora depositados na Conta Centralizadora – valor: R\$ 100.000,00 (cem mil reais);
- iv. Constituição da Reserva de Contingência outorgada na forma de cessão fiduciária pela Cedente à Emissora, estabelecida por meio do Contrato de Cessão, que corresponderá a recursos, livres e disponíveis à Emissora depositados na Conta Centralizadora – valor: R\$ 53.565,25 (cinquenta e três mil quinhentos e sessenta e cinco reais e vinte e cinco centavos);
- v. Cessão Fiduciária dos Créditos Estoque estabelecida por meio do Contrato de Cessão, tendo por objeto a cessão fiduciária de recursos oriundos das vendas futuras das quotas de multipropriedade das Unidades Autônomas pertencentes à Cedente, quando estas vierem a serem comercializadas – valor: R\$ 6.200.000,00 (seis milhões e duzentos mil reais); e
- vi. Fiança prestada pelos Fiadores à Emissora, estabelecida por meio do Contrato de Cessão, onde os Fiadores obrigaram-se com a Cedente como principais pagadores de qualquer das Obrigações Garantidas, assim como todas as obrigações assumidas pela Cedente, renunciando expressamente a todos os benefícios previsto na legislação em vigor.

Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora.

8.2. A Alienação Fiduciária de Imóveis não se encontra exequível na presente data, na medida em que devem ser realizados os procedimentos para liberação das Onerações Precedentes e registros da Alienação Fiduciária de Imóveis nos respectivos cartórios de registro de imóveis, nos prazos avençados no Contrato de Cessão. Ademais, a Reserva de Contingência e a Reserva de Liquidez somente serão constituídas quando da primeira integralização dos CRI pelos Titulares dos CRI, por conta e ordem da Cedente.

8.3. Caso as Garantias sejam anuladas, diminuídas, reduzidas, deterioradas, ou, de qualquer forma, deixem de existir na forma originalmente prevista ou sejam rescindidas por iniciativa da Cedente, sem que sejam substituídas e/ou reforçadas nos termos dos instrumentos que constituem cada Garantia, os Titulares dos CRI deverão aprovar em assembleia a forma e os termos para a substituição da Garantia e/ou deliberar a respeito do vencimento antecipado dos CRI.

8.4. Caso a Cedente não efetue o registro da Alienação Fiduciária, conforme previsto no Contrato de Cessão, a

Emissora procederá ao registro com os recursos disponíveis na Reserva de Contingência, devendo a Cedente realizar a recomposição da referida reserva, conforme o disposto no Contrato de Cessão. Para tanto, a Emissora contará com procuração pública outorgada pela Cedente com poderes para, se for necessário, atuar perante o Credor Precedente e quitar o valor em aberto para liberação dos ativos da Cedente e implementar a constituição das Garantias.

AMORTIZAÇÃO

O Valor Nominal Unitário será amortizado, sendo o primeiro pagamento devido em 25/09/2020 e o último na Data de Vencimento, conforme datas e percentuais indicados no Anexo I deste Termo.

REMUNERAÇÃO

A Remuneração será paga, conforme datas de pagamento indicadas no Anexo III ao presente Termo, sendo que a data do primeiro e do último pagamento a título de Remuneração é 25/09/2020 e a respectiva Data de Vencimento, respectivamente.

RESGATE ANTECIPADO

7.1.1. Nessa hipótese, a Emissora deverá receber o valor integral de Recompra Facultativa da totalidade dos Créditos Imobiliários e promover o resgate antecipado total dos CRI da presente Emissão pelo Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários acrescido do Prêmio de Recompra.

7.1.2. Os pagamentos recebidos pela Emissora em decorrência do Resgate Antecipado dos Créditos Imobiliários deverão ser creditados na Conta Centralizadora e aplicados única e exclusivamente ao pagamento do resgate antecipado dos CRI, no próximo vencimento conforme o previsto no Anexo III a este Termo de Securitização. A B3 deverá ser comunicada com 3 (três) Dias Úteis de antecedência com relação à data do resgate.

7.1.3. Para evitar quaisquer dúvidas, caso o pagamento do Resgate Antecipado ocorra em data que coincida com qualquer data de pagamento do Valor Nominal Unitário dos CRI, nos termos da Cláusula 7.1.1 acima, o Prêmio de Recompra incidirá sobre o valor do resgate antecipado, líquido de tais pagamentos do Valor Nominal Unitário dos CRIs, se devidamente realizados, nos termos deste Termo de Securitização.

PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. A Emissora administrará o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente com relação aos fluxos de pagamento dos Créditos Imobiliários e demais encargos acessórios.

11.1.1. O fato da Cedente realizar a cobrança dos Créditos Imobiliários não exime a Emissora das responsabilidades decorrentes da administração do Patrimônio Separado.

11.2. Para os fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM 414/04, a Emissora declara que:

- i. a custódia dos Créditos Imobiliários, incluindo a guarda e conservação dos documentos que comprovam sua origem, será realizada pela Cedente. Mediante solicitação por parte da Emissora, os documentos que comprovam a origem dos Créditos Imobiliários deverão lhe ser entregues, observada a antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis; e
- ii. o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários serão realizados pela Cedente, não obstante esta ter a obrigação de notificar os Devedores acerca da cessão dos Créditos Imobiliários.

11.3. A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar por negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

FIANÇA

Fiança significa a fiança prestada pelos Fiadores em garantia das obrigações assumidas pela Cedente, sem benefício de ordem, nos termos do Contrato de Cessão.

Cláusula 12.2 do Contrato de Cessão:

12.2 Os Fiadores obrigam-se com a Cedente como principais pagadores de qualquer das Obrigações Garantidas, assim como todas as obrigações ora assumidas pela Cedente, renunciando expressamente a todos os benefícios previsto na legislação em vigor.

12.2.1 Os Fiadores concordam com os termos fixados no presente Contrato de Cessão, responsabilizando-se solidariamente pelo fiel cumprimento do presente sem exceção de quaisquer cláusulas, cabendo arcar com os valores devidos em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da notificação da Cessionária.

12.2.2 Os Fiadores renunciam expressamente aos benefícios contidos nos artigos 366, 827, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil Brasileiro.

12.2.3. Fica desde já certo e ajustado que a Cessionária, independentemente dos prazos para execução da Fiança poderá exigir e executar a Fiança judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, o que não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui previsto, devendo a Cessionária, para tanto, notificar imediatamente a Cedente e os Fiadores.

12.2.4 Cada um dos Fiadores, desde já, concorda e se obriga a, (i) somente após a integral quitação das Obrigações Garantidas, exigir e/ou demandar a Cedente ou qualquer dos demais Fiadores em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos das Obrigações Garantidas; e (ii) caso receba qualquer valor da Cedente e/ou de qualquer dos demais Fiadores em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos das Obrigações Garantidas antes da integral quitação das Obrigações Garantidas, repassar, no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data de seu recebimento, tal valor à Cessionária.

FUNDO DE DESPESA

Não existe definição de Fundo de Despesas nos documentos da operação.

FUNDO DE RESERVA

Não existe definição de Fundo de Reserva nos documentos da operação.

FUNDO DE OBRAS

Não existe definição de Fundo de Obras nos documentos da operação.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Não existe definição de Descrição do Imóvel nos documentos da operação.

DECLARAÇÃO DA EMISSORA



Declaração da Companhia Securitizadora

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, localizada na Rua José Versolato, 111, Sala 2126, Bairro Centro, CEP 09750-730, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 11.257.352/0001-43, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), na qualidade de Emissora da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 6ª Série da 1ª Emissão ("Emissão"), declara, para todos os fins e efeitos:

- I. Que as disposições contidas na Escritura permanecem válidas;
- II. Que não houve a ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Debenturistas;
- III. Que houve o cumprimento da obrigação de manutenção de órgão para atender aos Debenturistas ou de contratação de instituições financeiras autorizadas para a prestação desse serviço; e
- IV. Que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emissora.

São Bernardo do Campo, 22 de fevereiro de 2022.


Nome: Alexandre Domingos Ferreira
Cargo: Diretor


Nome: Ricardo Elson do Carmo
Cargo: Diretor

RELATÓRIO DA EMISSORA

O relatório da emissora na íntegra pode ser acessado e impresso através do link: [Visualizar](#)

COVENANTS

Esta emissão não possui covenants para o ano de 2021.

PAGAMENTOS PROGRAMADOS E EFETUADOS

| Data do Evento | Data da Liquidação | Evento | Percentual/Taxa | Status | Valor Pago | Obs |
|----------------|--------------------|----------------------------|-----------------|-----------|-----------------|-----|
| 25/09/2020 | 25/09/2020 | Amortização Variável | 0,7966% | Liquidado | R\$ 7,98845715 | |
| 25/09/2020 | 25/09/2020 | Juros | | Liquidado | R\$ 7,99662010 | |
| 25/10/2020 | 26/10/2020 | Amortização Variável | 0,8843% | Liquidado | R\$ 8,89985120 | |
| 25/10/2020 | 26/10/2020 | Juros | | Liquidado | R\$ 8,02540053 | |
| 25/11/2020 | 25/11/2020 | Amortização Variável | 0,9643% | Liquidado | R\$ 9,49438769 | |
| 25/11/2020 | 25/11/2020 | Juros | | Liquidado | R\$ 7,84501252 | |
| 25/12/2020 | 28/12/2020 | Amortização Variável | 1,1572% | Liquidado | R\$ 11,44101180 | |
| 25/12/2020 | 28/12/2020 | Juros | | Liquidado | R\$ 7,88387745 | |
| 25/01/2021 | 25/01/2021 | Amortização Variável | 1,2035% | Liquidado | R\$ 11,86222561 | |
| 25/01/2021 | 25/01/2021 | Amortização Extraordinária | | Liquidado | R\$ 16,45520023 | |
| 25/01/2021 | 25/01/2021 | Juros | | Liquidado | R\$ 7,85966329 | |
| 25/02/2021 | 25/02/2021 | Amortização Variável | 1,3244% | Liquidado | R\$ 12,79167649 | |
| 25/02/2021 | 25/02/2021 | Juros | | Liquidado | R\$ 7,70179849 | |
| 25/03/2021 | 25/03/2021 | Amortização Variável | 1,3790% | Liquidado | R\$ 13,32006195 | |
| 25/03/2021 | 25/03/2021 | Juros | | Liquidado | R\$ 7,70239585 | |
| 25/04/2021 | 26/04/2021 | Juros | | Liquidado | R\$ 7,61516821 | |
| 25/04/2021 | 26/04/2021 | Amortização Variável | 1,4095% | Liquidado | R\$ 13,46048551 | |
| 26/04/2021 | 26/04/2021 | Amortização Extraordinária | | Liquidado | R\$ 8,03918179 | |
| 25/05/2021 | 25/05/2021 | Juros | | Liquidado | R\$ 7,50774201 | |
| 25/05/2021 | 25/05/2021 | Amortização Variável | 1,4561% | Liquidado | R\$ 13,70934438 | |
| 25/06/2021 | 25/06/2021 | Juros | | Liquidado | R\$ 7,46722888 | |
| 25/06/2021 | 25/06/2021 | Amortização Variável | 1,4902% | Liquidado | R\$ 13,95468912 | |
| 25/07/2021 | 25/07/2021 | Juros | | Liquidado | R\$ 7,37875355 | |
| 25/07/2021 | 25/07/2021 | Amortização Variável | 1,5248% | Liquidado | R\$ 14,10951327 | |
| 25/08/2021 | 25/08/2021 | Juros | | Liquidado | R\$ 7,32655699 | |
| 25/08/2021 | 25/08/2021 | Amortização Variável | 1,5607% | Liquidado | R\$ 14,33954948 | |
| 25/09/2021 | 25/09/2021 | Juros | | Liquidado | R\$ 7,25043650 | |
| 25/09/2021 | 25/09/2021 | Amortização Variável | 1,5981% | Liquidado | R\$ 14,53062346 | |
| 25/10/2021 | 25/10/2021 | Juros | | Liquidado | R\$ 7,20305684 | |
| 25/10/2021 | 25/10/2021 | Amortização Variável | 1,6370% | Liquidado | R\$ 14,78705421 | |
| 25/10/2021 | 25/10/2021 | Amortização Extraordinária | | Liquidado | R\$ 8,96341112 | |
| 25/11/2021 | 25/11/2021 | Juros | | Liquidado | R\$ 7,07468530 | |
| 25/11/2021 | 25/11/2021 | Amortização Variável | 1,6775% | Liquidado | R\$ 14,88283951 | |
| 25/12/2021 | 25/12/2021 | Juros | | Liquidado | R\$ 7,03669449 | |
| 25/12/2021 | 25/12/2021 | Amortização Variável | 1,7198% | Liquidado | R\$ 15,17619103 | |
| 25/01/2022 | 25/01/2022 | Juros | | Liquidado | R\$ 7,00212028 | |
| 25/01/2022 | 25/01/2022 | Amortização Variável | 1,7638% | Liquidado | R\$ 15,48798961 | |
| 25/02/2022 | 25/02/2022 | Juros | | Liquidado | R\$ 6,94396849 | |
| 25/02/2022 | 25/02/2022 | Amortização Variável | 1,8098% | Liquidado | R\$ 15,75993671 | |
| 25/03/2022 | 25/03/2022 | Juros | | Liquidado | R\$ 6,86806725 | |
| 25/03/2022 | 25/03/2022 | Amortização Variável | 1,8579% | Liquidado | R\$ 16,00195399 | |
| 25/04/2022 | 25/04/2022 | Juros | | Liquidado | R\$ 6,77686589 | |
| 25/04/2022 | 25/04/2022 | Amortização Variável | 1,9900% | Liquidado | R\$ 16,91212235 | |
| 25/04/2022 | 25/04/2022 | Amortização Extraordinária | | Liquidado | R\$ 8,64304235 | |
| 25/05/2022 | - | Juros | | Agendado | - | |
| 25/05/2022 | - | Amortização Variável | 1,9693% | Agendado | - | |

| Data do Evento | Data da Liquidação | Evento | Percentual/Taxa | Status | Valor Pago | Obs |
|----------------|--------------------|----------------------|-----------------|----------|------------|-----|
| 25/06/2022 | - | Juros | | Agendado | - | |
| 25/06/2022 | - | Amortização Variável | 2,0249% | Agendado | - | |
| 25/07/2022 | - | Juros | | Agendado | - | |
| 25/07/2022 | - | Amortização Variável | 2,0832% | Agendado | - | |
| 25/08/2022 | - | Juros | | Agendado | - | |
| 25/08/2022 | - | Amortização Variável | 2,1445% | Agendado | - | |
| 25/09/2022 | - | Juros | | Agendado | - | |
| 25/09/2022 | - | Amortização Variável | 2,2090% | Agendado | - | |
| 25/10/2022 | - | Juros | | Agendado | - | |
| 25/10/2022 | - | Amortização Variável | 2,2769% | Agendado | - | |
| 25/11/2022 | - | Juros | | Agendado | - | |
| 25/11/2022 | - | Amortização Variável | 2,3485% | Agendado | - | |
| 25/12/2022 | - | Juros | | Agendado | - | |
| 25/12/2022 | - | Amortização Variável | 2,4242% | Agendado | - | |
| 25/01/2023 | - | Juros | | Agendado | - | |
| 25/01/2023 | - | Amortização Variável | 2,5042% | Agendado | - | |
| 25/02/2023 | - | Juros | | Agendado | - | |
| 25/02/2023 | - | Amortização Variável | 2,5890% | Agendado | - | |
| 25/03/2023 | - | Juros | | Agendado | - | |
| 25/03/2023 | - | Amortização Variável | 2,6790% | Agendado | - | |
| 25/04/2023 | - | Juros | | Agendado | - | |
| 25/04/2023 | - | Amortização Variável | 2,7747% | Agendado | - | |
| 25/05/2023 | - | Juros | | Agendado | - | |
| 25/05/2023 | - | Amortização Variável | 2,8767% | Agendado | - | |
| 25/06/2023 | - | Juros | | Agendado | - | |
| 25/06/2023 | - | Amortização Variável | 2,9855% | Agendado | - | |
| 25/07/2023 | - | Juros | | Agendado | - | |
| 25/07/2023 | - | Amortização Variável | 3,1019% | Agendado | - | |
| 25/08/2023 | - | Juros | | Agendado | - | |
| 25/08/2023 | - | Amortização Variável | 3,2268% | Agendado | - | |
| 25/09/2023 | - | Juros | | Agendado | - | |
| 25/09/2023 | - | Amortização Variável | 3,3609% | Agendado | - | |
| 25/10/2023 | - | Juros | | Agendado | - | |
| 25/10/2023 | - | Amortização Variável | 3,5056% | Agendado | - | |
| 25/11/2023 | - | Juros | | Agendado | - | |
| 25/11/2023 | - | Amortização Variável | 3,6307% | Agendado | - | |
| 25/12/2023 | - | Juros | | Agendado | - | |
| 25/12/2023 | - | Amortização Variável | 3,7955% | Agendado | - | |
| 25/01/2024 | - | Juros | | Agendado | - | |
| 25/01/2024 | - | Amortização Variável | 3,9768% | Agendado | - | |
| 25/02/2024 | - | Juros | | Agendado | - | |
| 25/02/2024 | - | Amortização Variável | 4,1745% | Agendado | - | |
| 25/03/2024 | - | Juros | | Agendado | - | |
| 25/03/2024 | - | Amortização Variável | 4,3911% | Agendado | - | |
| 25/04/2024 | - | Juros | | Agendado | - | |
| 25/04/2024 | - | Amortização Variável | 4,7822% | Agendado | - | |
| 25/05/2024 | - | Juros | | Agendado | - | |
| 25/05/2024 | - | Amortização Variável | 4,9019% | Agendado | - | |
| 25/06/2024 | - | Juros | | Agendado | - | |
| 25/06/2024 | - | Amortização Variável | 5,1957% | Agendado | - | |
| 25/07/2024 | - | Juros | | Agendado | - | |
| 25/07/2024 | - | Amortização Variável | 5,5241% | Agendado | - | |

| Data do Evento | Data da Liquidação | Evento | Percentual/Taxa | Status | Valor Pago | Obs |
|----------------|--------------------|----------------------|-----------------|----------|------------|-----|
| 25/08/2024 | - | Juros | | Agendado | - | |
| 25/08/2024 | - | Amortização Variável | 5,8938% | Agendado | - | |
| 25/09/2024 | - | Juros | | Agendado | - | |
| 25/09/2024 | - | Amortização Variável | 6,3128% | Agendado | - | |
| 25/10/2024 | - | Juros | | Agendado | - | |
| 25/10/2024 | - | Amortização Variável | 6,7919% | Agendado | - | |
| 25/11/2024 | - | Juros | | Agendado | - | |
| 25/11/2024 | - | Amortização Variável | 7,3449% | Agendado | - | |
| 25/12/2024 | - | Juros | | Agendado | - | |
| 25/12/2024 | - | Amortização Variável | 7,9904% | Agendado | - | |
| 25/01/2025 | - | Juros | | Agendado | - | |
| 25/01/2025 | - | Amortização Variável | 8,7536% | Agendado | - | |
| 25/02/2025 | - | Juros | | Agendado | - | |
| 25/02/2025 | - | Amortização Variável | 9,5368% | Agendado | - | |
| 25/03/2025 | - | Juros | | Agendado | - | |
| 25/03/2025 | - | Amortização Variável | 10,5481% | Agendado | - | |
| 25/04/2025 | - | Juros | | Agendado | - | |
| 25/04/2025 | - | Amortização Variável | 11,8860% | Agendado | - | |
| 25/05/2025 | - | Juros | | Agendado | - | |
| 25/05/2025 | - | Amortização Variável | 13,4978% | Agendado | - | |
| 25/06/2025 | - | Juros | | Agendado | - | |
| 25/06/2025 | - | Amortização Variável | 15,6138% | Agendado | - | |
| 25/07/2025 | - | Juros | | Agendado | - | |
| 25/07/2025 | - | Amortização Variável | 18,1082% | Agendado | - | |
| 25/08/2025 | - | Juros | | Agendado | - | |
| 25/08/2025 | - | Amortização Variável | 21,6310% | Agendado | - | |
| 25/09/2025 | - | Juros | | Agendado | - | |
| 25/09/2025 | - | Amortização Variável | 26,4635% | Agendado | - | |
| 25/10/2025 | - | Juros | | Agendado | - | |
| 25/10/2025 | - | Amortização Variável | 33,8258% | Agendado | - | |
| 25/11/2025 | - | Juros | | Agendado | - | |
| 25/11/2025 | - | Amortização Variável | 40,3669% | Agendado | - | |
| 25/12/2025 | - | Juros | | Agendado | - | |
| 25/12/2025 | - | Amortização Variável | 52,1487% | Agendado | - | |
| 25/01/2026 | - | Juros | | Agendado | - | |
| 25/01/2026 | - | Amortização Variável | 81,2659% | Agendado | - | |
| 25/02/2026 | - | Juros | | Agendado | - | |
| 25/02/2026 | - | Amortização Variável | 100,0000% | Agendado | - | |

RATING

Esta emissão não possui classificação de risco.

ASSEMBLEIAS DE INVESTIDORES

Não ocorreram assembleias de investidores no ano de 2021.

ADITAMENTOS

CONTRATO DE CESSAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS - 1ª ADITAMENTO Realizado em 28/10/2021

| Formalização | Estado | Cidade | Data | Visualizar |
|--------------|--------|--------|------|------------|
|--------------|--------|--------|------|------------|

| | | | | |
|------------|-----------|-----------------------|------------|----------------------------|
| Assinatura | SAO PAULO | | 28/10/2021 | Visualizar |
| RTD | SAO PAULO | UBATUBA | 21/12/2021 | Visualizar |
| RTD | SAO PAULO | SAO BERNARDO DO CAMPO | 18/11/2021 | Visualizar |
| RTD | SAO PAULO | SAO PAULO | 11/11/2021 | Visualizar |

PREÇOS UNITÁRIOS AO PAR - PU'S

Os valores disponíveis nos links abaixo refletem nossa interpretação da documentação da emissão, não implicando em aceitação de compromisso legal ou financeiro. Os PU's disponíveis nos links abaixo foram calculados ao par, isto é, na curva de atualização e remuneração estabelecida nos documentos da operação. Outros agentes do mercado financeiro poderão apresentar valores diferentes, dependendo da metodologia de cálculo aplicada. Em caso de dúvida de como os aqui apresentados foram apurados, solicitamos entrar em contato para maiores esclarecimentos com o spvalores@simplificpavarini.com.br.

Planilha

[Baixar](#)

Planilha da 6ª Série

[Baixar](#)

EVENTOS SOCIETÁRIOS E ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

AGO Realizada em 30/04/2021 | [Visualizar](#)

FATOS RELEVANTES

Não ocorreram Fatos Relevantes no ano de 2021.

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2021)

O Relatório da Administração, na íntegra, pode ser acessado e impresso através do link: [Visualizar](#)

NOTAS EXPLICATIVAS

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2021)

As Notas Explicativas, na íntegra, podem ser acessadas e impressas através do link: [Visualizar](#)

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CONTROLADORA

| BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A. - CONTROLADORA | | |
|--|-----------|-----------|
| Balanco Patrimonial | | |
| RUBRICAS SELECIONADAS | 12-31-21 | 12-31-20 |
| Ativo Circulante | 281,535 | 420,975 |
| Ativo Não Circulante | 193,756 | 179,659 |
| Ativo Realizável A Longo Prazo | 0 | 0 |
| Passivo Circulante | 320,851 | 344,369 |
| Empréstimos, Financiamentos | 293,057 | 91,900 |
| Debêntures | 0 | 0 |
| Passivo Não Circulante | 0 | 0 |
| Empréstimos, Financiamentos | 0 | 0 |
| Debêntures | 0 | 0 |
| Patrimônio Líquido | 154,440 | 256,265 |
| <hr/> | | |
| Demonstração do Resultado do Exercício | | |
| RUBRICAS SELECIONADAS | 12-31-21 | 12-31-20 |
| Receita de Vendas Líquida | 2,750,412 | 1,272,792 |
| Lucro Bruto | 0 | 0 |
| Lucro antes dos Resultado Financeiro (Operacional) | 954,244 | 217,573 |
| Lucro antes dos Impostos | 922,553 | 205,988 |
| Lucro/prejuízo Do Exercício | 632,885 | 168,359 |
| <hr/> | | |
| Análise | | |
| INDICADORES ECONÔMICO-FINANCEIROS | 12-31-21 | 12-31-20 |
| Liquidez Geral | 0.88 | 1.22 |
| Liquidez Corrente | 0.88 | 1.22 |
| Endividamento Total (Part. Cap. Terceiros) | 2.08 | 1.34 |
| Endividamento Oneroso | 1.90 | 0.36 |
| Margem Bruta | 0.00 | 0.00 |
| Margem Operacional | 0.35 | 0.17 |
| Margem Líquida | 0.23 | 0.13 |
| Retorno Sobre o PL (ROE) | -132.28% | 191.52% |

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2021)

O Parecer dos auditores independentes pode ser acessado e impresso através do link: [Visualizar](#)

VENCIMENTO ANTECIPADO

Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.

DECLARAÇÃO

A Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. declara que (i) se encontra plenamente apta a continuar exercendo a função de Agente Fiduciário da emissão a que se refere este relatório e que inexistem situações de conflito de interesses que impeçam a continuidade do exercício da função; (ii) a emissora manteve atualizadas as informações periódicas junto ao agente fiduciário durante o período a que se refere este relatório e não tem conhecimento de eventual omissão ou inconsistência 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; (iv) não foram identificadas alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares dos valores mobiliários objeto deste relatório; e (v) inexistem outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pelo emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo do emissor em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário.

As informações contidas no presente relatório estão baseadas exclusivamente na documentação recebida pelo Agente Fiduciário nos termos dos Instrumentos da operação, incluindo documentação fornecida pela Emissora.

As informações contidas neste relatório não representam uma recomendação de investimento, uma 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.

Rio de Janeiro, Abril de 2022

Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Agente Fiduciário