

# RELATÓRIO ANUAL 2022

Mais inteligente. Mais completo. Mais inovador.

da 6ª Série da 1ª Emissão de CRI

**BSI CAPITAL SECURITIZADORA SA**



Rio de Janeiro, Abril de 2023

Senhores Investidores  
BSI CAPITAL SECURITIZADORA SA  
Comissão de Valores Mobiliários  
B3  
ANBIMA

Prezados Senhores,

Na qualidade de Agente Fiduciário 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 no termo de securitização.

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](http://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:

1. quitar as Despesas da Emissão;
2. quitar qualquer valor devido pela Cedente para fins do cumprimento integral das Condições Precedentes, caso haja; e
3. 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
B3	31/12/2022	0	0	0	0	0	0	3.471

## GARANTIA

### 8.1. Garantias:

1. 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);
2. 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);
3. 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);
4. 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);
5. 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
6. 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.

Em 30 de dezembro de 2022, o valor atualizado do Fundo de Reserva era de R\$ 120.822,22 (cento e vinte mil, oitocentos e vinte e dois reais e vinte e dois centavos), enquanto o valor atualizado do Fundo de Contingência era de R\$64.674,32 (sessenta e quatro mil, seicentos e setenta e quatro reais e trinta e dois centavos).

## 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:

1. 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
2. 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 excutir 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**

3. 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);

4. 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).

## **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

DocuSign Envelope ID: F3CA8449-8B3B-418B-8277-6171C62FBA3C



### 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 Debênturistas;
- 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, 13 de março de 2023.

### BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Assinado por: ALEXANDRE DOMINGOS FERREIRA 301708843  
CPF: 88.134.888-04  
Paper Chain:  
ASSINATURA EM APLICAÇÃO 15052023 07:08:10:091

---

Nome: Alexandre Domingos Ferreira  
Cargo: Diretor

Assinado por: Ricardo Elson do Carmo  
Número do REGISTRO EM DO CARIMBO ELETTRÔNICO  
CPF: 88.134.888-04  
Paper Chain:  
ASSINATURA EM APLICAÇÃO 15052023 07:08:10:091

---

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 2022.

## 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	25/05/2022	Juros		Liquidado	R\$ 6,63947760	
25/05/2022	25/05/2022	Amortização Variável	1,9693%	Liquidado	R\$ 16,39690707	

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
25/06/2022	25/06/2022	Juros		Liquidado	R\$ 6,61417099	
25/06/2022	25/06/2022	Amortização Variável	2,0249%	Liquidado	R\$ 16,79558529	
25/07/2022	25/07/2022	Juros		Liquidado	R\$ 6,54893236	
25/07/2022	25/07/2022	Amortização Variável	2,0832%	Liquidado	R\$ 17,10872383	
25/07/2022	25/07/2022	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 8,85483146	
25/08/2022	25/08/2022	Juros		Liquidado	R\$ 6,37170269	
25/08/2022	25/08/2022	Amortização Variável	2,1445%	Liquidado	R\$ 17,13553615	
26/09/2022	26/09/2022	Juros		Liquidado	R\$ 6,27683999	
26/09/2022	26/09/2022	Amortização Variável	0,73630000%	Liquidado	R\$ 5,79578147	
25/10/2022	25/10/2022	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 5,76202823	
25/10/2022	25/10/2022	Juros		Liquidado	R\$ 6,23062362	
25/11/2022	25/11/2022	Juros		Liquidado	R\$ 6,18467640	
25/11/2022	25/11/2022	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 5,76202823	
26/12/2022	26/12/2022	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 5,76202823	
26/12/2022	26/12/2022	Juros		Liquidado	R\$ 6,13872918	
25/01/2023	25/01/2023	Juros		Liquidado	R\$ 6,12873412	
25/01/2023	25/01/2023	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 5,76202823	
27/02/2023	27/02/2023	Juros		Liquidado	R\$ 6,10772390	
27/02/2023	27/02/2023	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 5,76202823	
25/03/2023	25/03/2023	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 302,50648228	
27/03/2023	27/03/2023	Juros		Liquidado	R\$ 6,09935775	
27/03/2023	27/03/2023	Amortização Variável	2,679%	Liquidado	R\$ 20,49146294	
25/04/2023	25/04/2023	Juros		Liquidado	R\$ 3,54240119	
25/04/2023	25/04/2023	Amortização Variável	2,7747%	Liquidado	R\$ 12,32622025	
25/05/2023	25/05/2023	Juros		Agendado	-	
25/05/2023	25/05/2023	Amortização Variável	2,8767%	Agendado	-	
26/06/2023	26/06/2023	Juros		Agendado	-	
26/06/2023	26/06/2023	Amortização Variável	2,9855%	Agendado	-	
25/07/2023	25/07/2023	Juros		Agendado	-	
25/07/2023	25/07/2023	Amortização Variável	3,1019%	Agendado	-	
25/08/2023	25/08/2023	Juros		Agendado	-	
25/08/2023	25/08/2023	Amortização Variável	3,2268%	Agendado	-	
25/09/2023	25/09/2023	Juros		Agendado	-	
25/09/2023	25/09/2023	Amortização Variável	3,3609%	Agendado	-	
25/10/2023	25/10/2023	Juros		Agendado	-	
25/10/2023	25/10/2023	Amortização Variável	3,5056%	Agendado	-	
27/11/2023	27/11/2023	Juros		Agendado	-	
27/11/2023	27/11/2023	Amortização Variável	3,6307%	Agendado	-	
26/12/2023	26/12/2023	Juros		Agendado	-	
26/12/2023	26/12/2023	Amortização Variável	3,7955%	Agendado	-	
25/01/2024	25/01/2024	Juros		Agendado	-	
25/01/2024	25/01/2024	Amortização Variável	3,9768%	Agendado	-	
26/02/2024	26/02/2024	Juros		Agendado	-	
26/02/2024	26/02/2024	Amortização Variável	4,1745%	Agendado	-	
25/03/2024	25/03/2024	Juros		Agendado	-	
25/03/2024	25/03/2024	Amortização Variável	4,3911%	Agendado	-	
25/04/2024	25/04/2024	Juros		Agendado	-	
25/04/2024	25/04/2024	Amortização Variável	4,7822%	Agendado	-	
27/05/2024	27/05/2024	Juros		Agendado	-	
27/05/2024	27/05/2024	Amortização Variável	4,9019%	Agendado	-	
25/06/2024	25/06/2024	Juros		Agendado	-	
25/06/2024	25/06/2024	Amortização Variável	5,1957%	Agendado	-	

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
25/07/2024	25/07/2024	Juros		Agendado	-	
25/07/2024	25/07/2024	Amortização Variável	5,5241%	Agendado	-	
26/08/2024	26/08/2024	Juros		Agendado	-	
26/08/2024	26/08/2024	Amortização Variável	5,8938%	Agendado	-	
25/09/2024	25/09/2024	Juros		Agendado	-	
25/09/2024	25/09/2024	Amortização Variável	6,3128%	Agendado	-	
25/10/2024	25/10/2024	Juros		Agendado	-	
25/10/2024	25/10/2024	Amortização Variável	6,7919%	Agendado	-	
25/11/2024	25/11/2024	Juros		Agendado	-	
25/11/2024	25/11/2024	Amortização Variável	7,3449%	Agendado	-	
26/12/2024	26/12/2024	Juros		Agendado	-	
26/12/2024	26/12/2024	Amortização Variável	7,9904%	Agendado	-	
27/01/2025	27/01/2025	Juros		Agendado	-	
27/01/2025	27/01/2025	Amortização Variável	8,7536%	Agendado	-	
25/02/2025	25/02/2025	Juros		Agendado	-	
25/02/2025	25/02/2025	Amortização Variável	9,5368%	Agendado	-	
25/03/2025	25/03/2025	Juros		Agendado	-	
25/03/2025	25/03/2025	Amortização Variável	10,5481%	Agendado	-	
25/04/2025	25/04/2025	Juros		Agendado	-	
25/04/2025	25/04/2025	Amortização Variável	11,886%	Agendado	-	
26/05/2025	26/05/2025	Juros		Agendado	-	
26/05/2025	26/05/2025	Amortização Variável	13,4978%	Agendado	-	
25/06/2025	25/06/2025	Juros		Agendado	-	
25/06/2025	25/06/2025	Amortização Variável	15,6138%	Agendado	-	
25/07/2025	25/07/2025	Juros		Agendado	-	
25/07/2025	25/07/2025	Amortização Variável	18,1082%	Agendado	-	
25/08/2025	25/08/2025	Juros		Agendado	-	
25/08/2025	25/08/2025	Amortização Variável	21,631%	Agendado	-	
25/09/2025	25/09/2025	Juros		Agendado	-	
25/09/2025	25/09/2025	Amortização Variável	26,4635%	Agendado	-	
27/10/2025	27/10/2025	Juros		Agendado	-	
27/10/2025	27/10/2025	Amortização Variável	33,8258%	Agendado	-	
25/11/2025	25/11/2025	Juros		Agendado	-	
25/11/2025	25/11/2025	Amortização Variável	40,3669%	Agendado	-	
26/12/2025	26/12/2025	Juros		Agendado	-	
26/12/2025	26/12/2025	Amortização Variável	52,1487%	Agendado	-	
26/01/2026	26/01/2026	Juros		Agendado	-	
26/01/2026	26/01/2026	Amortização Variável	81,2659%	Agendado	-	
25/02/2026	25/02/2026	Juros		Agendado	-	
25/02/2026	25/02/2026	Amortização Variável	100%	Agendado	-	

## RATING

**Esta emissão não possui classificação de risco.**

## ASSEMBLEIAS DE INVESTIDORES

AGT - 01 - 21/09/2022 (ALTERAÇÃO DE FLUXO) | [Visualizar](#)

**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	<a href="#">Visualizar</a>
RTD	SAO PAULO	UBATUBA	21/12/2021	<a href="#">Visualizar</a>
RTD	SAO PAULO	SAO BERNARDO DO CAMPO	18/11/2021	<a href="#">Visualizar</a>
RTD	SAO PAULO	SAO PAULO	11/11/2021	<a href="#">Visualizar</a>

**TERMO DE SECURITIZACAO - 1º ADITAMENTO Realizado em 29/09/2022**

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura Eletrônica	SAO PAULO	SAO PAULO	29/09/2022	<a href="#">Visualizar</a>

**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](mailto:spvalores@simplificpavarini.com.br).

Planilha  
Planilha da 6ª Série[Baixar](#)  
[Baixar](#)

## EVENTOS SOCIETÁRIOS E ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

AGE Realizada em 26/08/2022 | [Visualizar](#)

AGO Realizada em 29/04/2022 | [Visualizar](#)

RCA Realizada em 26/08/2022 | [Visualizar](#)

## FATOS RELEVANTES

**Não ocorreram Fatos Relevantes no ano de 2022.**

## RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2022)



São Bernardo do Campo - SP, 27 de março de 2023.

Aos acionistas da

**BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A**

Senhores Acionistas,

A Administração da **BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A**, em cumprimento às disposições legais e estatutárias, submete à apreciação de V.Sas. o Relatório da Administração e as correspondentes Demonstrações Financeiras, relativas ao período de 31 de dezembro de 2022 comparativas a 31 de dezembro de 2021.

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

## NOTAS EXPLICATIVAS

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2022)



**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras dos períodos findos em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021.**

**1) CONTEXTO OPERACIONAL**

---

A BSI Capital Securitizadora S/A, constituída em 02 de setembro de 2009, tem como objetivo social (I) aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios; (II) emissão e colocação de títulos e valores mobiliários; (III) cessão e reaquisição dos direitos creditórios; (IV) prestação de serviços relacionados a operações no mercado secundário de créditos oriundos de suas operações; (V) realização de negócios e prestação de serviços compatíveis com suas atividades e (VI) aquisição e securitização de direitos creditórios imobiliários na forma da Lei. 9.514 de 1997, assim como, quaisquer outros direitos de crédito. A companhia é tributada pelo lucro real e tem sede na cidade de São Bernardo do Campo, estado de São Paulo, na Rua José Versolatto, 111, sl 2126 – bairro Centro, CEP: 09.750-730

As demonstrações financeiras da Companhia relativas ao período findo em 31 de dezembro de 2022 comparativas a 31 de dezembro de 2021 foram autorizadas pelo Conselho de administração em 27 de março de 2023.

**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	12-31-22	12-31-21
Ativo Circulante	189,461	381,535
Ativo Não Circulante	7,025	93,756
Ativo Realizável A Longo Prazo	0	0
Passivo Circulante	42,046	320,851
Empréstimos, Financiamentos	1,121	293,057
Debêntures	0	0
Passivo Não Circulante	0	0
Empréstimos, Financiamentos	0	0
Debêntures	0	0
Patrimônio Líquido	154,440	154,440
<hr/>		
Demonstração do Resultado do Exercício		
RUBRICAS SELECIONADAS	12-31-22	12-31-21
Receita de Vendas Líquida	1,585,311	2,750,412
Lucro Bruto	0	0
Lucro antes dos Resultado Financeiro (Operacional)	312,637	954,244
Lucro antes dos Impostos	244,378	922,553
Lucro/prejuízo Do Exercício	122,578	632,885
<hr/>		
Análise		
INDICADORES ECONÔMICO-FINANCEIROS	12-31-22	12-31-21
Liquidez Geral	4.51	1.19
Liquidez Corrente	4.51	1.19
Endividamento Total (Part. Cap. Terceiros)	0.27	2.08
Endividamento Oneroso	0.01	1.90
Margem Bruta	0.00	0.00
Margem Operacional	0.20	0.35
Margem Líquida	0.08	0.23
Retorno Sobre o PL (ROE)	384.72%	-132.28%

## PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2022)

### RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE - SEM RESSALVA

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS Aos Acionistas e Administradores da BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A. São Bernardo do Campo - SP Opinião Examinamos as demonstrações contábeis da BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 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 financeiras 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 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Base para opinião Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. Principais assuntos de auditoria Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório. Demonstrações contábeis fiduciárias - informação suplementar requerida por Lei e Regulamento Motivo pelo qual o assunto foi considerado um dos Principais assuntos de auditoria A Companhia é rogada a divulgar informações contábeis e manter controle a parte, e imparcial de cada um dos patrimônios segregados por emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e dos Certificados de Recebíveis do Agronegócios (CRA), em que foram instituídos o regime fiduciário. Adendo, a Companhia realiza a administração dos recebíveis destes ativos, bem como os pagamentos dos CRIs e CRAs, em atenção aos desembaraços. Diante do exposto, esse tema foi considerado uma área atenuante e de risco em nossa condução dos trabalhos devido aos inúmeros patrimônios apartados que são administrados pela Companhia, resultando em elevadas transações contábeis para confecção das demonstrações contábeis fiduciárias de cada patrimônio com o risco de, se não adequadamente controlados, serem apresentados e valorizados de forma incorreta nas demonstrações contábeis fiduciárias. Como nossa auditoria conduziu esse assunto Os trabalhos relacionados dos demais patrimônios segregados são realizados por outros auditores independentes. Na condução da realização da auditoria incluíram-se a realização de testes de lisura nos registros contábeis não considerando os patrimônios segregados em face da administração da Companhia, na avaliação segregada das informações contidas nas demonstrações financeiras, analisou-se os saldos de “Caixa e equivalentes de caixa”, “Aplicações financeiras”, “Outros créditos a receber”, “Outros passivos” e “Contas a pagar”, apresentados nas demonstrações contábeis. Outros assuntos Auditoria dos valores correspondentes As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentadas para fins de comparabilidade, foram examinadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 25 de março de 2022, não contendo ressalva. Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis e o relatório do auditor Informações correspondentes sobre as demonstrações do valor adicionado Revisamos, também, as informações correspondentes relativas às demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais, referentes ao período de 31 de dezembro de 2022 elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação nas demonstrações é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram

submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações contábeis correspondentes individuais tomadas em conjunto. Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras. Responsabilidade dos auditores independentes Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras. Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria planejando os procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Curitiba, 29 de março de 2023. AJCA AUDITORES INDEPENDENTES S/S. CRC/PR – 005288/O-6 Antonio Justicheckem CRC/PR – 037.469/O-4

## **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 2023

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