



RELATÓRIO ANUAL

AGENTE FIDUCIÁRIO

2018

Certificado de Recebíveis Imobiliários
4ª SÉRIE

1ª EMISSÃO
BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A

Carta aos Investidores

Aos

SENHORES INVESTIDORES

À

EMISSIONA

Na qualidade de agente fiduciário ("Agente Fiduciário") da **4ª SÉRIE** da 1ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("**CRI**") da **BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A** ("Emissora") apresentamos a V. Sas. o relatório anual sobre a referida emissão ("Relatório"), atendendo ao disposto na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 583, de 20 de dezembro de 2016 ("ICVM n.º 583/16") e no instrumento de emissão do respectivos ativo.

Informamos, também, que a versão eletrônica deste Relatório está à disposição dos investidores no site do Agente Fiduciário. www.vortex.com.br.

São Paulo, 26 de Abril de 2019.

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
Auditor Independente	AUDIFACTOR AUDITORES INDEPENDENTES S/S (07.037.795/0001-51)

1.2 - Dados da emissão

Série 4

Nº IF	17E1689386
Nº ISIN	BRBSIPCRI023
Valor nominal unitário	R\$ 500.000,00
Quantidade	48
Volume total	R\$ 24.000.000,00
Taxa juros	8%
Atualização monetária	Anual
Indexador	IPCA / Anual
Data emissão	18/05/2017
Data vencimento	18/05/2021
Conta centralizadora	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A
Regime de colocação	Oferta Restrita, nos termos da Instrução CVM nº 476/09

1.3 - Principais Contratos e Partes

CF - 1 ADITAMENTO

Parte	CNPJ	Nome
Agente Fiduciário	22.610.500/0001-88	VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA
Fiduciário	11.257.352/0001-43	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A

Fiduciante	08.640.392/0001-65	J P ARQUITETURA E CONSTRUCOES LTDA
------------	--------------------	------------------------------------

AF IMOVEIS X JOAO BRITO

Parte	CNPJ	Nome
Anuente	08.640.392/0001-65	J P ARQUITETURA E CONSTRUCOES LTDA
Fiduciario	11.257.352/0001-43	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A
Fiduciante	021.041.011-66	MIRELLA TAVARES DE BRITO PESSOA
Fiduciante	043.553.724-56	JOÃO PAULO TAVARES DE BRITO
Fiduciante	054.443.394-71	JULIANA TAVARES DE BRITO GERMANO

AF IMOVEIS X JP

Parte	CNPJ	Nome
Fiduciario	11.257.352/0001-43	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A
Fiduciante	08.640.392/0001-65	J P ARQUITETURA E CONSTRUCOES LTDA

CCB VNN

Parte	CNPJ	Nome
Credor	53.146.221/0001-39	FAMILIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECARIA
Emissor	08.640.392/0001-65	J P ARQUITETURA E CONSTRUCOES LTDA

CESSAO CREDITO

Parte	CNPJ	Nome
Devedor	08.640.392/0001-65	J P ARQUITETURA E CONSTRUCOES LTDA
Cessionario	11.257.352/0001-43	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A
Cedente	53.146.221/0001-39	FAMILIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECARIA

CF DIREITOS CREDITORIOS

Parte	CNPJ	Nome
Agente Fiduciario	22.610.500/0001-88	VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA
Fiduciario	11.257.352/0001-43	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A
Fiduciante	08.640.392/0001-65	J P ARQUITETURA E CONSTRUCOES LTDA

EMISSAO CCI

Parte	CNPJ	Nome
Devedor	08.640.392/0001-65	J P ARQUITETURA E CONSTRUCOES LTDA
Emissor	53.146.221/0001-39	FAMILIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECARIA

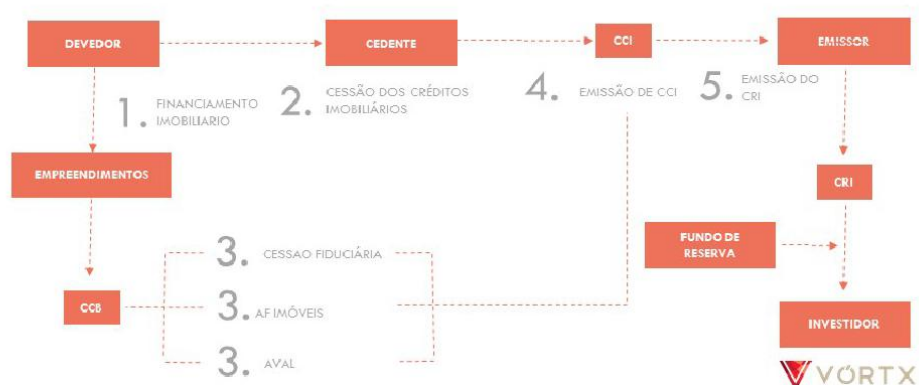
TS - 1 ADITAMENTO

Parte	CNPJ	Nome
Agente Fiduciario	22.610.500/0001-88	VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA
Emissor	11.257.352/0001-43	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A

TS

Parte	CNPJ	Nome
Agente Fiduciario	22.610.500/0001-88	VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA
Emissor	11.257.352/0001-43	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A

1.4 - Fluxograma



1.5 - Ativos de Circulação

IF:	17E1689386
Emitida:	48
Deposi. Cetip:	8
Deposi. Bovespa:	
Tesouraria	0
Convertidas	-
Resgatadas	-
Saldo	R\$ 4.480.339,65

1.6 - Eventos Financeiros

Emissão 1 - Serie 4

Data Base	Pagto. Juros	Pagto. Amortização	Pagto. Total
18/06/2018	3.330,37892292	0,00000000	3.330,37892292
18/07/2018	3.679,19714032	0,00000000	3.679,19714032
20/08/2018	3.895,49454915	0,00000000	3.895,49454915
18/09/2018	3.397,00866910	0,00000000	3.397,00866910
18/10/2018	3.564,19721715	0,00000000	3.564,19721715
19/11/2018	3.410,24462075	0,00000000	3.410,24462075
18/12/2018	3.597,41747789	0,00000000	3.597,41747789

2 - Fatos Relevantes

Não ocorreram fatos relevantes no período analisado.

3. Obrigações



Cumpridas: 100,00%

Não Cumpridas: 0,00%

a) Vencidas e não Cumpridas: 0

b) A Vencer: 32

Observação

Foi solicitado pela Vórtx os documentos abaixo, porém até o momento não nos foi encaminhado:

Cessão Fiduciária registrada no RTD - São Paulo

Laudo de Avaliação do Imóvel de 2018 (AF IMÓVEIS JOÃO BRITTO); e

Laudo de Avaliação do Imóvel de 2018 (AF IMÓVEIS JP).

4. Informações financeiras do emissor

4.1 Informações financeiras

Nome auditor AUDIFACTOR AUDITORES INDEPENDENTES S/S

CNPJ 07.037.795/0001-51

[675672 DF BSI 2018.pdf](#)

Abaixo, fazemos seguir a opinião do auditor independente da emissora, segundo a qual:

"Examinamos as demonstrações contábeis da BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., c compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 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 dezembro de 2018, 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

[bsi capital - cri ccb jp - relatorio monitoramento 201805](#)

[bsi capital - cri ccb jp - relatorio monitoramento 201808](#)

[bsi capital - cri ccb jp - relatorio monitoramento 201806](#)

[bsi capital - cri ccb jp - relatorio monitoramento 201809](#)

[.bsi capital - cri ccb jp - relatorio monitoramento 201811](#)

[.bsi capital - cri ccb jp - relatorio monitoramento 201801](#)

[.bsi capital - cri ccb jp - relatorio monitoramento 201803](#)

[.bsi capital - cri ccb jp - relatorio monitoramento 201804](#)

[.bsi capital - cri ccb jp - relatorio monitoramento 201802](#)

[.bsi capital - cri ccb jp - relatorio monitoramento 201810](#)

[.bsi capital - cri ccb jp - relatorio monitoramento 201807](#)

[.bsi capital - cri ccb jp - relatorio monitoramento 201811](#)

[.bsi capital - cri ccb jp - relatorio monitoramento 201812](#)

Observação

A averiguação pelo Agente Fiduciário da movimentação realizada pela Emissora na Conta Centralizadora para administração do Patrimônio Separado foi realizada através do relatório de gestão, fornecido mensalmente, 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.

5. Infos. Societárias do emissor

5.1 Informações Societárias

 [BSI Capital AGO 20183004.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 2018.

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 Capital Organograma.pdf](#)

6. Assembleias

Não foram realizadas assembleias no período analisado.

7. Constituição e aplicação de fundos

Não aplicável.

8. Destinação de Recursos

[BSI Capital - CRI CCB JP - Destinação de Recursos 2018.pdf](#)

Nos termos da cláusula 9 da Cédula de Crédito Bancário, o Valor do Crédito será utilizado pela Emitente para financiar o desenvolvimento do empreendimento habitacional descrito no Anexo I à Cédula de Crédito Bancário.

9. Manutenção da Suficiência e Exequibilidade Garantias

1ª Garantia: Aval**Valor:** R\$ 0,00**Porcentagem:** 0,00%

Aval prestado por Joao Paulo Tavares De Brito, inscrito no CPF/MF sob o nº043.553.724/56, formalizado nos termos da Cédula de Crédito Bancário, datada em 18 de maio de 2017. O Agente Fiduciário não recebeu cópia da declaração de ajuste anual do imposto sobre a renda – pessoa física, para verificação de eventual alteração patrimonial que possa impactar a 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.

**2ª
Fiduciária****Garantia: Cessão****Valor:** R\$ 0,00**Porcentagem:** 0,00%

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 [x] Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de Palmas- TO, sob o nº [x]; (ii) registro do referido contrato no [x] Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo- SP, sob o nº [x];(iii) registro do referido contrato no [x] Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de São Bernardo do Campo - SP sob o nº [x]. Considerando que não fomos informados sobre eventual deterioração da garantia, concluímos que a garantia se mantém suficiente no período analisado. Não foi atribuído valor à garantia pelas Partes. Observando os parâmetros aplicados para o cálculo da(s) razão(ões) de garantia, conforme estabelecido nos Documentos da Operação, foi verificado que a Emissora não forneceu (i) a totalidade das informações necessária para o cálculo da referida razão ou (ii) a memória de cálculo para verificação desta pelo Agente Fiduciário, no exercício de 2018. Desta forma, não é possível confirmar se a presente Operação se encontra aderente aos critérios estabelecidos para seu acompanhamento.

**3ª
Reserva****Garantia: Fundo de****Valor:** R\$ 600.000,00**Porcentagem:** 13,39%

Fundo de Reserva constituído para os pagamentos dos CRI, no valor de R\$ 600.000,00. O valor constante neste item descreve o saldo disponível do referido fundo na conta centralizadora no encerramento do exercício de 2018, conforme relatório da Emissora. Em razão disso, concluímos que o fundo se mantém suficiente, considerando os parâmetros estabelecidos nos documentos da operação.

4ª Garantia: Alienação Valor: R\$ 0,00

Porcentagem: 0,00%

Fiduciária de Imóveis

Alienação fiduciária da totalidade do imóvel objeto da matrícula nº 46.875 do Cartório de Registro de Imóveis de Palmas, Estado de Tocantins, conforme registrada no R. 10 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 desde a data de celebração do contrato até o momento excussão da garantia. Para fins deste relatório, utilizamos a atualização do valor do imóvel conforme prevista contratualmente, com base em 31.12.2018. 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. Observando os parâmetros aplicados para o cálculo da(s) razão(ões) de garantia, conforme estabelecido nos Documentos da Operação, foi verificado que a Emissora não forneceu (i) a totalidade das informações necessária para o cálculo da referida razão ou (ii) a memória de cálculo para verificação desta pelo Agente Fiduciário, no exercício de 2018. Desta forma, não é possível confirmar se a presente Operação se encontra aderente aos critérios estabelecidos para seu acompanhamento.

Consolidado

Soma Total	Soma Porcentagem	Saldo devedor em 31.12
R\$ 600.000,00	13,39%	R\$ 4.480.339,65

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 31.12.2018. 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. 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 (i) contratou o custodiante para realizar a custódia do lastro, bem como (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) não tem interesse em continuar exercendo a função de Agente Fiduciário da emissão a que se refere este relatório, conforme Ofício de Renúncia em 13 de agosto de 2018; (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

14. Outras Emissões

3ª Série da 1ª Emissão | CRA REDENTOR

Emissora	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A
Tipo da Operação	Certificado de Recebíveis do Agronegócio
Volume total da emissão	R\$ 35.000.000,00
Quantidade	35
Taxa de juros	8
Data de emissão	24/04/2017
Data de vencimento	24/04/2022
Inadimplemento no Período	Adimplente
Garantias	CF Direitos Creditorios, Fundo de Reserva, Regime Fiduciário, AF Imovel, Aval

5ª Série da 1ª Emissão | POLLO

Emissora	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A
Tipo da Operação	Certificado de Recebíveis Imobiliários
Volume total da emissão	R\$ 16.000.000,00
Quantidade	32
Taxa de juros	8
Data de emissão	25/09/2017
Data de vencimento	25/09/2021
Inadimplemento no Período	Adimplente
Garantias	Regime Fiduciário, CF Recebíveis, AF Imovel, Aval
