

Relatório Anual 2020

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A
Certificados de Recebíveis Imobiliários
5ª Série da 1ª Emissão



Carta aos investidores

Em atenção aos Srs. investidores,

Conforme obrigação constante da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 ("Resolução nº 17/21") e elaborado de acordo com as informações prestadas pelo Emissor ou Devedor, conforme o caso, e observando as regras estabelecidas no instrumento de emissão do respectivo ativo, disponibilizamos para análise de V.Sas. o relatório anual deste Agente Fiduciário referente ao ano base de 2020.

Para facilitar a análise, em nosso site fizemos constar também uma versão digital que ficará disponível pelo prazo legal no endereço eletrônico: www.vortx.com.br, e está acompanhada de todos os documentos, informações e relatórios produzidos e elaborados pelas partes relacionadas ao ativo, de acordo com as obrigações que lhe foram atribuídas nos documentos da operação. Informamos aos investidores ainda, que estamos trabalhando continuamente para prover informação em tempo real a V.Sas. através da nossa plataforma VxInforma+ e que, caso seja de seu interesse ter acesso às informações dos ativos que possui, podemos franqueá-lo a qualquer momento.

Nossa missão é descomplicar o mercado de capitais e proporcionar transparência e informação de qualidade em tempo integral.

1. Características da operação

1.1 Dados da emissora

Nome	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A
CNPJ	11.257.352/0001-43
Diretor de relação com investidores	Ricardo Elson Do Carmo
CNPJ do auditor	07.037.795/0001-51
Auditor independente	AUDIFACTOR AUDITORES INDEPENDENTES S/S

1.2 Dados da emissão

Série 5

IF	17I0903641
ISIN	BRBSIPCR1023
PU de emissão	R\$500.000,00
Quantidade emitida	32
Volume emitido	R\$16.000.000,00
Remuneração	IPCA + 8%
Amortização	Mensal
Data emissão	25/09/2017
Data vencimento	25/09/2021
Distribuição	ICVM 476
Rating	SR Rating - BBB
Pagamento de juros	Mensal
Data da primeira integralização	16/10/2017
Data do primeiro pagamento previsto em contrato	25/10/2018
Início da rentabilidade	Emissão

Inadimplemento no período	Adimplente
Risco	Corporativo
Lastro	CCB

1.3 Principais contratos e partes

AF IMÓVEL

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciário	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Fiduciante	POLLO ENGENHARIA E INCORPORACOES LTDA	04.586.556/0001-62

AF IMÓVEL - 1 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciário	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Fiduciante	POLLO ENGENHARIA E INCORPORACOES LTDA	04.586.556/0001-62

AGT 02.07.2020

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Agente Fiduciário	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA	22.610.500/0001-88

CCB

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Credor	FAMÍLIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECÁRIA	53.146.221/0001-39

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	POLLO ENGENHARIA E INCORPORACOES LTDA	04.586.556/0001-62

CCB - 1 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Credor	FAMILIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECARIA	53.146.221/0001-39
Emissor	POLLO ENGENHARIA E INCORPORACOES LTDA	04.586.556/0001-62

CCB - 2 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Credor	FAMILIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECARIA	53.146.221/0001-39
Emissor	POLLO ENGENHARIA E INCORPORACOES LTDA	04.586.556/0001-62

CCB - 3 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Credor	FAMILIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECARIA	53.146.221/0001-39
Emissor	POLLO ENGENHARIA E INCORPORACOES LTDA	04.586.556/0001-62

CESSÃO CRÉDITO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Cessionario	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Cedente	FAMILIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECARIA	53.146.221/0001-39

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Devedor	POLLO ENGENHARIA E INCORPORACOES LTDA	04.586.556/0001-62

CF

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciario	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Fiduciante	POLLO ENGENHARIA E INCORPORACOES LTDA	04.586.556/0001-62
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

CF - 1 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciario	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Fiduciante	POLLO ENGENHARIA E INCORPORACOES LTDA	04.586.556/0001-62
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

CF - 2 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciario	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Fiduciante	POLLO ENGENHARIA E INCORPORACOES LTDA	04.586.556/0001-62
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

CF - 3 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciario	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Fiduciante	POLLO ENGENHARIA E INCORPORACOES LTDA	04.586.556/0001-62
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

EMISSAO CCI

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Custodiante	FAMILIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECARIA	53.146.221/0001-39
Devedor	POLLO ENGENHARIA E INCORPORACOES LTDA	04.586.556/0001-62

EMISSAO CCI - 1 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Custodiante	FAMILIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECARIA	53.146.221/0001-39
Devedor	POLLO ENGENHARIA E INCORPORACOES LTDA	04.586.556/0001-62

EMISSAO CCI - 2 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Custodiante	FAMILIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECARIA	53.146.221/0001-39
Devedor	POLLO ENGENHARIA E INCORPORACOES LTDA	04.586.556/0001-62

EMISSAO CCI - 3 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Custodiante	FAMILIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECARIA	53.146.221/0001-39
Devedor	POLLO ENGENHARIA E INCORPORACOES LTDA	04.586.556/0001-62

TS

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

TS - 1 ADITAMENTO

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

TS - 2 ADITAMENTO

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

TS - 3 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Securitizadora	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A	11.257.352/0001-43
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

1.4 Fluxograma



1.5 Ativos em circulação em 31.12.2020

Série 5

IF	1710903641
Emitida:	32
Em circulação:	0
Saldo cancelado ou não integralizado:	0
Convertidas:	0
Resgatadas:	32
Saldo:	R\$ 0.00

1.6 Eventos financeiros

1ª Emissão - Série 5

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
27/01/2020	2.328,84773549	17.236,08861226	0,00000000	17.236,08861226	19.564,93634774
26/02/2020	2.136,29989495	17.434,31259407	0,00000000	17.434,31259407	19.570,61248902
05/03/2020	607,92692678	0,00000000	82.865,10645161	82.865,10645161	83.473,03337839
25/03/2020	1.066,73797352	13.103,18714406	0,00000000	13.103,18714406	14.169,92511758
27/04/2020	1.521,30757844	13.135,94864978	0,00000000	13.135,94864978	14.657,25622822
25/05/2020	1.300,46534178	13.145,14052985	0,00000000	13.145,14052985	14.445,60587163
25/06/2020	1.413,48010674	13.104,39125147	0,00000000	13.104,39125147	14.517,87135821
27/07/2020	1.320,10238197	13.054,59757872	0,00000000	13.054,59757872	14.374,69996069
25/08/2020	1.178,96871355	13.088,53874915	0,00000000	13.088,53874915	14.267,50746270
25/09/2020	1.151,19234242	13.135,65316943	0,00000000	13.135,65316943	14.286,84551184
26/10/2020	968,05850718	13.167,18583029	0,00000000	13.167,18583029	14.135,24433747
27/10/2020	44,25423891	144.883,05347678	0,00000000	144.883,05347678	144.927,30771569

2. Fatos relevantes

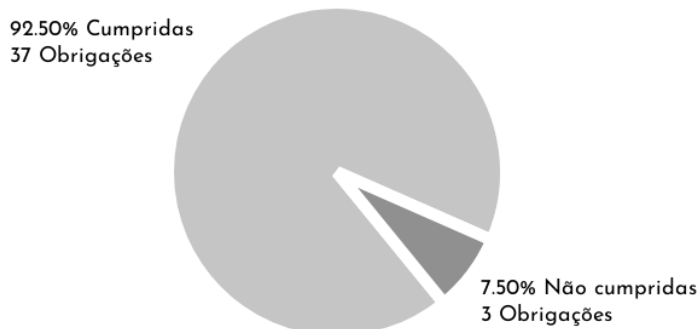
27/10/2020

 [10663 - Fato Relevante Encerramento - CRI - 1E5S - POLLO.pdf](#)

Fato Relevante acerca do Resgate Antecipado do ativo

3. Obrigações

3.1 Resumo



3.2 Obrigações não cumpridas

AF IMOVEL

25/09/2020

3.2.2. A Razão da Garantia da Alienação Fiduciária será verificada anualmente pela Fiduciária, através do laudo de avaliação a ser entregue pela Fiduciante, anualmente, a partir da data de assinatura do presente contrato, nos termos da Cláusula 3.2.1 acima.

AGT 02.07.2020

17/08/2020

5. (ii) Aprovar a substituição das Unidades Vendidas pelos Imóveis Substituição, conforme acima definidos, sendo que deverá ser comprovado (ii) comprovação do registro na alienação fiduciária dos imóveis Substituição, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, prorrogáveis por igual período para a apresentação das matrículas atualizadas dos imóveis Substituição constando o referido gravame.

CCB

26/10/2020

2.1. A Emitente se obriga a enviar relatórios até a integral e completa utilização dos recursos, sempre que razoavelmente solicitado e, em periodicidade não menor que 30 (trinta) dias, ao Agente Fiduciário, ao Credor Original ou ao Credor, conforme o caso, demonstrando a aplicação dos recursos desta CCB no empreendimento listado no "Anexo I" ("Empreendimento"), bem como o andamento das obras deste, caso estejam em fase de construção.

Observação

O Agente Fiduciário informa que embora as obrigações pecuniárias tenham sido quitadas em razão da liquidação do ativo, ainda restaram pendentes obrigações não pecuniárias, as quais foram solicitadas à Emissora por meio de notificação enviada via e-mail em 15/03/2021, sendo que até o fechamento desta edição não foram recebidos os respectivos documentos.

4. Informações financeiras

4.1 Informações financeiras da emissora

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

 [BSI Capital Securitizadora DF.pdf](#)

Observação

Abaixo, fazemos seguir a opinião dos auditores independentes, segundo a qual: "Examinamos as demonstrações contábeis da BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 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 apresentaram-se adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A. em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil."

4.2 Administração do patrimônio separado

 [CRI - 1E5S - POLLO - Relatório Mensal - 202001.pdf](#)

 [CRI - 1E5S - POLLO - Relatório Mensal - 202001](#)

 [.cri - 1e5s - pollo - relatorio mensal - 202002](#)

 [CRI - 1E5S - POLLO - Relatorio Mensal - 202005](#)

 [CRI - 1E5S - POLLO - Relatorio Mensal - 202003.pdf](#)

 [CRI - 1E5S - POLLO - Relatorio Mensal - 202004.pdf](#)

 [CRI - 1E5S - POLLO - Relatorio Mensal - 202005.pdf](#)

 [CRI - 1E5S - POLLO - Relatorio Mensal - 202006.pdf](#)

 [CRI - 1E5S - POLLO - Relatorio Mensal - 202007.pdf](#)

 [CRI - 1E5S - POLLO - Relatorio Mensal - 202007 - declaracao.pdf](#)

 [CRI - 1E5S - POLLO - Relatorio Mensal - 202007](#)

 [CRI - 1E5S - POLLO - Relatorio Mensal - 202008](#)

 [CRI - 1E5S - POLLO - Relatorio Mensal - 202009 - declaracao](#)

 [CRI - 1E5S - POLLO - Relatorio Mensal - 202009](#)

Observação

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

4.3 Demonstração contábil do patrimônio separado

 [CRI -IE5S - POLLO - DF PS 2020.pdf](#)

Observação

Nos termos do art. 25-A, §1, inciso II, da Instrução CVM 480/2009, conforme alterada, caso a Securitizadora tenha apresentado ao Agente Fiduciário a demonstração financeira auditada do patrimônio separado relativa ao exercício findo, esta encontra-se disponível neste item 4.3, para consulta dos investidores.

5. Informações societárias da emissora

5.1 Informações societárias

 [AGO 05.06.2020.pdf](#)

 [RCA 05.06.2020 \(elege diretoria\).pdf](#)

 [AGE 09.09.2020.pdf](#)

Observação

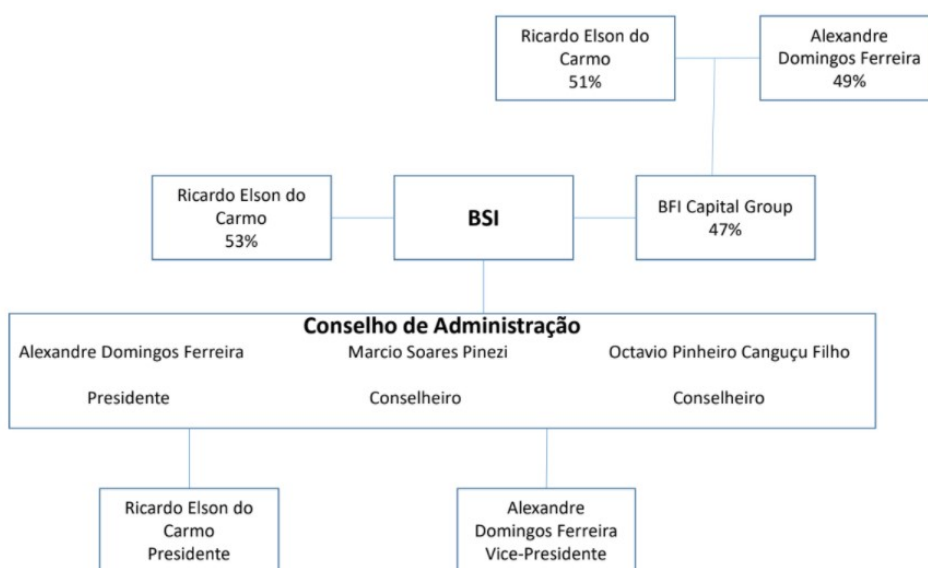
O Agente Fiduciário disponibiliza aos investidores neste item todos os documentos societários que foram encaminhados pelo Emissor ou disponibilizados para acesso no site da Comissão de Valores Mobiliários. Abaixo fazemos seguir a lista dos documentos disponibilizados:

- Ata de Assembleia Geral Ordinária, datada de 05 de junho de 2020 (Aprovação de Contas e eleição Conselho de Administração);
- Ata de Reunião do Conselho de Administração, datada de 05 de junho de 2020 (eleição Diretoria);
- Ata de Assembleia Geral Extraordinária, datada de 09 de setembro de 2020 (aumento do capital social e Estatuto Social consolidado).

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

Organograma Societário da BSI Capital Securitizadora S/A.



6. Assembleias

CRI - IE5S - POLLO - AGT

Data: 07/02/2020

Assembleia Geral de Titulares dos CRI, realizada em 07 de fevereiro de 2020, sendo dispensada sua convocação, tendo em vista a presença dos titulares dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, detendo como objeto deliberar sobre: (i) autorização para substituição dos imóveis objeto das matrículas 72.545, 72.546, 72.547 e 72.548 do Registro de imóveis de poços de Caldas, estes que foram alienados fiduciariamente, conforme Instrumento Particular de Alienação Fiduciária dos Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 25 de setembro de 2017, aditado em 16 de fevereiro de 2018, pelos imóveis objeto das matrículas nº 81.526 e 82.943 do Registro de Imóveis de Poços de Caldas, estes que foram avaliados pela Setape Engenharia, conforme laudo número 81.520, de outubro de 2018 e Laudo 82.571, de janeiro de 2020; (ii) Autorizar a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, a realizar todos os atos necessários para implementação das deliberações da presente assembleia, incluindo, mas não se limitando, a celebração de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação.

 [CRI - IE5S - POLLO - AGT 20200207.pdf](#)

CRI - IE5S - POLLO - AGT

Data: 02/07/2020

Ordem do Dia: a presente assembleia tem como objeto deliberar sobre a: (i) Declaração ou não de vencimento antecipado devido ao recebimento indevido de valores referentes aos imóveis de matrículas nº 43.393, 43.405, 43.418, 43.409, 43.390, 43.391, 43.423, 43.443, 43.453, 43.455, 43.437, 43.457, 43.467, 43.468, 43.449, 43.440, 43.431, e 43.442 Cartório de Registro de Imóveis de Poços de Caldas – MG na conta de livre movimento da Devedora, constante no estoque de unidades do Empreendimento (“Unidades Vendidas”), conforme cláusula 7.1, item “P” da CCB, aos quais os recebíveis provenientes das vendas estão cedidos fiduciariamente à Securitizadora, em garantia ao adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia, celebrado em 25 de setembro de 2017, conforme aditada (“Instrumento CF Recebíveis”), bem como, tais Unidades Vendidas, estavam alienadas fiduciariamente à Securitizadora, em garantia ao adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com o Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 25 de setembro de 2017, conforme aditado (“Instrumento AF Imóveis”); (ii) Caso não seja declarado o vencimento antecipado dos CRI, conforme item “i”, acima, aprovar ou não os imóveis oferecidos pela Devedora, de matrículas nº 82.944, 82.945, 82.946, 82.700 e 82.703 do Registro de Imóveis do Poços de Caldas – MG (“Imóveis Substituição”), avaliadas pela empresa SETAPE Serviços Técnico Avaliação Patrimônio Engenharia, em 17/06/2020, no valor total de mercado de R\$ 2.174.000,00 (dois milhões e cento e setenta e quatro mil reais), conforme laudos nº 82.839 e 82.843 (“Laudos de Avaliação”), em substituição as Unidades Vendidas, sendo que tais Imóveis Substituição serão alienados fiduciariamente em favor da Securitizadora, e os créditos provenientes de eventuais futuras vendas de tais Imóveis Substituição, prometidos em cessão fiduciária, conforme aditamento a ser celebrado ao Instrumento CF Recebíveis (“Novas Garantias”); (iii) Autorizar ou não a Securitizadora a lavrar o Termo de Liberação de Garantias referente as Unidades Vendidas, antes da efetiva constituição das Novas Garantias; e (iv) Autorizar Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, a realizar todos os atos necessários para implementação das deliberações da presente assembleia, incluindo, mas não se limitando, a celebração de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação.

 [CRI - IE5S - POLLO - AGT 20200702 \(site\).pdf](#)

CRI - 1E5S - POLLO - AGT

Data: 26/10/2020

Ordem do Dia: (i) Autorização acerca da realização do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI, no dia 27 de outubro de 2020 ("Data do Pagamento"), através do pagamento do Saldo Devedor Atualizado dos CRI na Data do Pagamento ("Valor do Resgate"), este que se performará no montante de R\$ 4.492.746,54 (Quatro milhões quatrocentos e noventa e dois mil setecentos e quarenta e seis reais e cinquenta e quatro centavos), sem a incidência de qualquer prêmio ou encargos sobre o Valor do Resgate ("Resgate Antecipado"), desde já dispensando a necessidade de quaisquer comunicações prévias aos Titulares dos CRI. (ii) Autorização para que a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, realize todos os atos necessários para a implementação das deliberações da presente assembleia, incluindo, mas não se limitando a operacionalização de todos os procedimentos para o Resgate Antecipado junto a B3, Brasil, Bolsa, Balcão – CETIP Segmento UTMV.

 [CRI - 1E5S - POLLO - AGT 20201026 \(site\).pdf](#)

7. Constituição e aplicação de fundos

Caso existam Fundos atrelados a essa operação, as informações estarão descritas no Item 9 "Manutenção e Suficiência de Garantias" deste Relatório.

8. Destinação de recursos

Nos termos da cláusula 3.5 do Termo de Securitização, a Emissora utilizará os recursos para pagamento do Valor de Cessão à Devedora. 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, qual seja, o Residencial Village Inn, objeto da matrícula 3.221 do Registro de Imóveis de Itajubá/MG. O Agente Fiduciário recebeu o laudo técnico de evolução da obra que atesta a conclusão da obra e faz referência ao Habite-se e Certidão de Conclusão da Obra emitido em 25/07/2019. Sem prejuízo das informações contidas neste item, o Agente Fiduciário está diligenciando junto à Emissora para recebimento da documentação complementares para a comprovação da destinação de recursos.

9. Manutenção da suficiência e exequibilidade de garantias

1ª Garantia: Alienação Fiduciária de Imóveis

Valor: R\$ 0.00

Porcentagem: 0%

Em assembleia realizada no dia 07 de fevereiro de 2020 foi aprovado, por unanimidade pelos a Titulares dos CRI, substituição dos imóveis objetos das matrículas nº 72.545, 72.546, 72.547 e 72.548 do Registro de Imóveis de Poços de Caldas, alienados fiduciariamente, conforme Instrumento Particular de alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 25 de setembro de 2017, aditado em 16 de fevereiro de 2018, pelos imóveis objeto das matrículas nº 81.526 e 82.943 do registro de imóveis de Poços de Caldas. Em assembleia de 02 de julho de 2020, foi aprovada nova substituição pelos imóveis objeto das matrículas nº 82.944, 82.945, 82.946, 82.700 e 82.703 do Registro de Imóveis do Poços de Caldas - MG, avaliadas pela empresa SETAPE Serviços Técnico Avaliação Patrimônio Engenharia, em 17/06/2020, no valor total de mercado de R\$ 2.174.000,00, conforme laudos nº 82.839 e 82.843. O agente fiduciário não recebeu cópia das respectivas matrículas constando o registro do referido gravame, de forma que não pode atestar que a garantia foi devidamente constituída. Considerando o resgate antecipado dos CRI em 27/10/2020, e integral quitação das obrigações garantidas perante os titulares dos CRI, as obrigações contratuais relativas à suficiência de garantias não são mais exigíveis.

2ª Garantia: Aval**Valor: R\$ 0.00****Porcentagem: 0%**

Aval prestado por Aloana Payoletti Faria Martins, inscrita no CPF sob o nº 000.027.936-60, formalizado nos termos da Cédula de Crédito Bancária FP 2509/17, datado de 25 de setembro de 2017, registrada no referido Cartório de Títulos e Documentos da cidade de Poços de Caldas - Minas Gerais, sob o nº 263401. Considerando o resgate antecipado dos CRI em 27/10/2020, e integral quitação das obrigações garantidas perante os titulares dos CRI, as obrigações contratuais a partir desta data não são mais exigíveis e portanto para confecção deste relatório não foi disponibilizada a declaração de imposto de renda para verificação de eventual alteração patrimonial que possa impactar a garantia até então prestada.

3ª Garantia: Fundo de Reserva**Valor: R\$ 0.00****Porcentagem: 0%**

Fundo de Reserva constituído com os recursos advindos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, no valor de R\$ 600.000,00, para eventual necessidade de recursos para adimplemento da Obrigações Garantidas. Considerando o resgate antecipado dos CRI em 27/10/2020, e integral quitação das obrigações garantidas perante os titulares dos CRI, as obrigações contratuais relativas à suficiência de garantias não são mais exigíveis.

4ª Garantia: Cessão Fiduciária de Recebíveis**Valor: R\$ 0.00****Porcentagem: 0%**

Cessão Fiduciária da totalidade dos recebíveis presentes e futuros provenientes das vendas das unidades autônomas listadas no Anexo I do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia, celebrado em 25 de setembro de 2017, conforme aditado ("Contrato de Cessão Fiduciária"). (i) registro do referido contrato no 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo - SP, sob o nº 8980649, (ii) registro do referido contrato no Contrato de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Poços de Caldas - MG, sob o nº 263401 e (iii) registro do referido contrato no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Bernardo do Campo - SP, sob o nº 173709. Considerando o resgate antecipado dos CRI em 27/10/2020, e integral quitação das obrigações garantidas perante os titulares dos CRI, as obrigações contratuais relativas à suficiência de garantias não são mais exigíveis.

5ª Garantia: Aval**Valor:** R\$ 0.00**Porcentagem:** 0%

Aval prestado por Carlos Alberto Martins, inscrito no CPF/MF sob o nº 025.791.756-01, formalizado nos termos da Cédula de Crédito Bancária FP 2509/17, datado de 25 de setembro de 2017, registrada no referido Cartório de Títulos e Documentos da cidade de Poços de Caldas - Minas Gerais, sob o nº 263401. Considerando o resgate antecipado dos CRI em 27/10/2020, e integral quitação das obrigações garantidas perante os titulares dos CRI, as obrigações contratuais a partir desta data não são mais exigíveis e portanto para confecção deste relatório não foi disponibilizada a declaração de imposto de renda para verificação de eventual alteração patrimonial que possa impactar a garantia até então prestada.

Consolidado

Soma total	Soma porcentagem	Saldo devedor em 31.12.2020
R\$ 0.00	0%	R\$ 0.00

Observação

Em relação à suficiência e exequibilidade de cada garantia constituída nos termos deste item, estas se mantiveram íntegras até a data do integral pagamento do saldo devedor.

10. Covenants financeiros

Não aplicável.

11. Bens entregues ao fiduciário

Não foram entregues bens à administração do Agente Fiduciário no período analisado.

12. Verificação de lastro

Nos termos dos documentos da operação, a Emissora contratou a instituição custodiante para realizar a custódia do lastro da emissão, de acordo com os procedimentos e normas aplicáveis, dentre as quais, inclui a obrigação de manter todos os procedimentos necessários para assegurar a existência e a integridade do lastro da operação. Ainda, a instituição custodiante é regularmente auditada pelos órgãos reguladores, que verificam sua atuação e a aderência às normas aplicáveis para sua atividade. A Emissora e Custodiante atestam ao Agente Fiduciário que: (i) foram adotados procedimentos para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos contratuais, conforme aplicável, que lastreiam a operação de securitização, não sejam cedidos a terceiros, na medida em que a Emissora; e (ii) o lastro mantém-se, conforme o caso, registrado/escriturado em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil, nos termos e de acordo com da Lei nº 10.931/2004.

13. Parecer e declaração do agente fiduciário

A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. declara que até a data do resgate do ativo (i) se manteve plenamente apta a continuar exercendo a função de Agente Fiduciário da emissão a que se refere este relatório; (ii) não teve conhecimento de eventual omissão ou inverdade contida nas informações divulgadas pela Emissora ou, ainda, de inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora, dentro dos parâmetros estabelecidos na documentação da emissão; (iii) não foram entregues bens e valores à sua administração; e, (iv) não possuía qualquer conflito com a Emissora que o impedisse de exercer sua função.

As informações contidas no presente relatório estão baseadas exclusivamente na documentação recebida pelo Agente Fiduciário nos termos dos instrumentos da emissão, incluindo a documentação fornecida pela Emissora e devedores, conforme o caso.

As informações contidas neste relatório não representam recomendação de investimento, análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos.

*Os documentos legais e as informações técnicas que serviram para elaboração deste Relatório e estão em formato de link, encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta online no site do Agente Fiduciário.

** Ressaltamos que os valores expressos no presente relatório são oriundos da nossa interpretação acerca dos Instrumentos da operação, se existentes, não implicando em compromisso legal ou financeiro.

14. Outras emissões

Redentor | 1ª Emissão 3ª Série

Tipo	CRA
Emissora	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A
IF	CRA017002GX
Volume emitido	R\$35.000.000,00
Quantidade	35
Remuneração	IPCA + 8,00%
Data de emissão	24/04/2017
Data de vencimento	12/03/2025
Inadimplemento no período	Inadimplente
Garantias	Aval, AF Imovel, Regime Fiduciário, Fundo de Reserva, CF Direitos Creditórios

Jp | 1ª Emissão 4ª Série

Tipo	CRI
Emissora	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A
IF	17E1689386
Volume emitido	R\$24.000.000,00
Quantidade	48
Remuneração	IPCA + 8,00%
Data de emissão	18/05/2017
Data de vencimento	18/05/2022
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Aval, AF Imovel, CF Recebíveis, Regime Fiduciário, Fundo de Reserva