

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO
EXERCÍCIO 2020

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

9ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários

GDC Partners Serviços Fiduciários DTVM Ltda.
AGENTE FIDUCIÁRIO

Abril/2021

ÍNDICE

CARTA DE APRESENTAÇÃO DO RELATÓRIO	3
1. CARACTERÍSTICAS DA EMISSORA	4
2. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO	4
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS.....	6
4. GARANTIAS – FATOS RELEVANTES OCORRIDOS, SUA SUFICIÊNCIA E EXEQUIBILIDADE.....	7
5. BENS E VALORES ENTREGUES PARA ADMINISTRAÇÃO	8
6. FUNDO DE AMORTIZAÇÃO OU OUTROS TIPOS DE FUNDOS	8
7. QUANTIDADE EMITIDA, EM CIRCULAÇÃO E CANCELADA.....	8
8. RESGATE, AMORTIZAÇÃO, CONVERSÃO, REPACTUAÇÃO E PAGAMENTO DE JUROS EM 2020.....	8
9. RESGATE, AMORTIZAÇÃO, CONVERSÃO, REPACTUAÇÃO E PAGAMENTO DE JUROS PROGRAMADOS PARA 2021.....	9
10. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS.....	9
11. ASSEMBLEIA DE TITULARES DOS CERTIFICADOS.....	9
12. INSTRUMENTOS DE ADITAMENTO	9
13. VENCIMENTO ANTECIPADO	9
14. INDICADORES RELACIONADOS A CLÁUSULAS CONTRATUAIS.....	10
15. INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E EVENTUAIS.....	10
16. CUMPRIMENTO DE OUTRAS OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS PELO EMISSOR.....	10
17. PROCEDIMENTOS ADOTADOS PELO EMISSOR PARA ASSEGURAR A EXISTÊNCIA E INTEGRIDADE DO LASTRO DA EMISSÃO	10
18. PROCEDIMENTOS ADOTADOS PELO EMISSOR PARA ASSEGURAR A NÃO CESSÃO A TERCEIROS DO LASTRO DA EMISSÃO	10
19. EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES EM QUE TENHA ATUADO NO MESMO EXERCÍCIO	10
20. DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO	11

Rio de Janeiro, 30 de abril de 2021.

Aos
Senhores Titulares dos Certificados

À
BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.
Rua José Versolato, 111, Sala 2.126, Centro, São Bernardo do Campo / SP
CEP 09.750-730
At.: **Sr. Ricardo Elson do Carmo**
Diretor de Relações com Investidores

Na qualidade de agente fiduciário da 9ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da **BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**, apresentamos a V. S^{as}. o relatório anual sobre a referida emissão, atendendo ao disposto na Resolução da Comissão de Valores Mobiliários – CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, na Deliberação CVM nº 849, de 31 de março de 2020, e no Termo de Securitização.

A apreciação sobre a situação da empresa foi realizada com base nas informações públicas e/ou fornecidas pela Emissora bem como nos controles internos deste Agente Fiduciário.

Informamos que este relatório se encontra disponível no site “<http://www.gdcdtvm.com.br>” nos termos do artigo 15, da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 e nos demais locais indicados nos termos estabelecidos na emissão.

Atenciosamente,

GDC Partners Serviços Fiduciários DTVM LTDA.
Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, parte 3, bloco Itanhangá, sala 3.105, Barra da Tijuca
22.775-003 – Rio de Janeiro – RJ
Tel: (21) 2490-4305 / Fax: (21) 3269-2077
Ouvidoria: 0800-022-3062
E-mail: gdc@gdcdtvm.com.br

1. CARACTERÍSTICAS DA EMISSORA

Denominação Comercial:	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.
Endereço da Sede:	Rua José Versolato, 111, Sala 2.126, Centro, São Bernardo do Campo – SP CEP 09.750-730.
Telefone:	(11) 4330-9660.
D.R.I.:	Ricardo Elson do Carmo.
CNPJ/MF nº	11.257.352/0001-43.
Situação:	Operacional.
Auditor Independente:	Audifactor Auditores Independentes S.S.
Atividade Principal:	Securitização de Créditos.

2. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Título:	Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI.
Registro CVM nº:	Dispensada.
Código do Ativo Na B3:	20K0867008.
Situação da Emissão:	Ativa.
Situação da Emissora:	Adimplente com as obrigações pecuniárias.
Coordenador Líder:	Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Créditos Imobiliários Cedidos:	Significam todos os créditos imobiliários oriundos do financiamento à construção disponibilizado pela Cedente a Devedora nos termos da CCB, conforme descritos e caracterizados no Anexo I da Escritura de Emissão de CCI CCB, incluindo respectivos juros, multas, atualização monetária, prêmios de seguro, penalidades, indenizações, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes conforme disposto na CCB, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas e instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos, bem como todos os direitos e ações que deles decorrem. Os Créditos Imobiliários Cedidos somam o montante de R\$ 4.250.000,00 (quatro milhões duzentos e cinquenta mil reais), na presente data, ao qual será acrescido juros de 1% (um por cento) ao mês.
Série:	9ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora.
Quantidade:	São emitidos 4.250 (quatro mil, duzentos e cinquenta) CRIs, em 1 (uma) série.
Data de Emissão:	23 de novembro de 2020.
Prazo e Data de Vencimento:	A data de vencimento dos CRI será 23 de novembro de 2030, tendo o prazo total de 3.652 dias.
Valor Total da Emissão e Valor Nominal Unitário:	O valor total da Emissão foi de R\$ 4.250.000,00 (quatro milhões, duzentos e cinquenta mil reais), na Data de Emissão. Os CRI possuíam valor nominal de R\$ 1.000,00 na Data de Emissão.
Preço Unitário em 31/12/2020:	O preço unitário dos CRIs em 31/12/2020 é de R\$ 1.013,508295, de acordo com nossos cálculos e nossa interpretação dos termos e condições da emissão, não implicando em compromisso de aceitação por qualquer das partes envolvidas.
Reserva de Liquidez	Significa as reservas de recursos, constituídos de valores cedidos fiduciariamente pela Devedora à Emissora para composição de garantias à Emissão, na forma do Contrato de Cessão Fiduciária, sendo a Reserva de Liquidez no valor de R\$ 138.149,15 (cento e trinta e oito mil, cento e quarenta e nove reais e quinze centavos).
Remuneração:	A remuneração dos CRI ("Remuneração") compreenderá juros remuneratórios incidentes sobre seu Valor Nominal Unitário atualizado a partir da Data de Emissão, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou seu saldo, conforme aplicável, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 12,6825 % ao ano, e, serão capitalizados diariamente, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a Data de Emissão, até a Data de Atualização.

Amortização Programada e Cronograma de Pagamentos:

Os CRI serão amortizados mensal e sucessivamente, de acordo com os valores e datas indicados na tabela constante do Anexo III do Termo de Securitização, sendo que a primeira parcela foi realizada em 23/12/2020.

Amortização Extraordinária Parcial:

Conforme estabelecido na cláusula 1.3 da CCB, a Devedora poderá efetuar o pagamento antecipado, parcial ou total, dos Créditos Imobiliários CCB, mediante comunicação prévia à Emissora, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do evento, sendo devidos, nesses casos, o Prêmio de Antecipação, conforme previsto na CCB.

Multa e Juros Moratórios:

Sendo verificado dolo ou culpa por parte da Emissora, na hipótese de atraso no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos titulares de CRI não sanado, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após o efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente acrescidos da remuneração respectiva, ficarão, desde a data da inadimplência até a data de seu efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo IPCA, com cálculo pro rata die ("Encargos Moratórios").

Vencimento Antecipado:

Conforme disposto nas cláusulas 8.4.6. e 12.2 da CCB.

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS

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, Reserva de Contingências e da Reserva de Obras 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.

Em 15 de abril de 2021 a Emissora declarou o seguinte, quanto à Destinação dos Recursos:

- I. Até a referida data, houve integralização do montante de R\$ 3.677.525,99 (três milhões, seiscentos e setenta e sete mil, quinhentos e vinte e cinco reais e noventa e nove centavos), conforme boletim de subscrição nº 01/01 assinado em 13/01/2021;
- II. Que conforme Assembleia Geral de Titulares do CRI, realizada em 19/01/2021, foi liberado apenas o valor de R\$ 775.127,63 (setecentos e setenta e cinco mil, cento e vinte e sete reais e sessenta e três centavos) correspondente a parte do Preço de Cessão, conforme o 1º laudo de medição e comprovante de transferência bancária enviados;
- III. Que a Devedora encontra-se em descumprimento de suas obrigações não pecuniárias no âmbito da operação, sendo elas:
 - Apresentar renovação do Alvará de execução das obras do Empreendimento, incluindo ambas as fases, a ser expedida pela Prefeitura de Itaboraí, considerando os ajustes do projeto já realizados;
 - Apresentar comprovação de renovação do licenciamento ambiental do Empreendimento, incluindo ambas as fases, a ser expedida pela Prefeitura de Itaboraí, considerando os ajustes de projetos ora referidos;

- Entregar certidão atualizada das matrículas nº 42.242 e 42.419, ambas do Cartório de Registro de Imóveis da Primeira Circunscrição de Itaboraí-RJ, constando o registro da Escritura de Hipoteca em favor da Cessionária como consequência da prenotação da Hipoteca realizada em 16/12/2020, sem concorrência de terceiros, bem como o registro da Escritura de Rerratificação.
- Apresentar à Cessionária Certidão negativa de tributos imobiliários do Município de Itaboraí (Certidão de Quitação Fiscal) emitidas em relação às duas fases do Empreendimento, comprovando a inexistência de débitos fiscais ou vinculados aos imóveis onde ele se situa.
- Apresentar à Cessionária Certidões Negativas de Tributos Federais administrados pela Secretaria da Receita Federal (CND/SRF) (Certidão de Quitação Fiscal Federal) emitidas em nome da Devedora, comprovando a inexistência de débitos fiscais referente ou vinculados à Devedora.

IV. Por fim, a Emissora alega também que, como medida de segurança, não estão sendo liberados mais recursos à Devedora antes que a referida cumpra com as pendências acima aludidas.

4. GARANTIAS – FATOS RELEVANTES OCORRIDOS, SUA SUFICIÊNCIA E EXEQUIBILIDADE

- (i) Hipoteca do Empreendimento:
Hipoteca do Empreendimento outorgada pela Devedora à Emissora, estabelecida por meio da Escritura de Hipoteca, sendo os imóveis que compõe o Empreendimento conjuntamente avaliados no valor total para liquidação forçada em R\$ 1.920.000,00 (um milhão, novecentos e vinte mil reais);
- (ii) Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora:
Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora outorgada pelos sócios da Devedora à Emissora, estabelecida por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, sem valor de avaliação, e sua execução pode não ser útil aos Titulares dos CRIs
- (iii) Cessão Fiduciária dos Créditos Fiduciários:
Cessão Fiduciária dos Créditos Fiduciários outorgada pela Devedora e pela Fiduciante Garantidora à Emissora, estabelecida por meio do Contrato de Cessão Fiduciária, sendo que seu valor de avaliação corresponde a R\$ 4.817.769,08 (quatro milhões, oitocentos e dezessete mil, setecentos e sessenta e nove reais e oito centavos), com base em estudo feito pela Empresa de Monitoramento e disponibilizado previamente aos potenciais Titulares de CRIs a tempo hábil para sua avaliação;
- (iv) Reserva de Liquidez:
Reserva de liquidez no valor de R\$ 138.149,15 (cento e trinta e oito mil cento e quarenta e nove reais e quinze centavos), outorgada pela Devedora, estabelecida por meio do Contrato de Cessão Fiduciária, cuja constituição terá como origem os recursos decorrentes da integralização dos CRIs;
- Reserva de Contingência:

Reserva de contingências no valor de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), outorgada pela Devedora, estabelecida por meio do Contrato de Cessão Fiduciária, cuja constituição terá como origem os recursos decorrentes da integralização dos CRIs
- (v) Aval:
Aval prestado pelos Avalistas à Emissora, estabelecida por meio da CCB e no Contrato de Cessão CCB, sem valor de avaliação

A Emissora declarou em 15 de abril de 2021 que:

- a. A Cessão de Recebíveis está ocorrendo dentro dos padrões da normalidade;
- b. Que a devedora ainda não constitui a garantia hipotecária e por esse motivo foi realizada uma Assembleia Geral de Titulares do CRI, na qual foi deliberado e concedido o período de *waiver* de 60 (sessenta) dias – período este a ser encerrado em 11 de maio de 2021 – para que a devedora possa efetuar o registro das matrículas nº 42.424 e 42.419, ambas do Cartório de Registro de Imóveis da Primeira Circunscrição de Itaboraí – RJ.
- c. Que foi constituído no ato da emissão o Fundo de Reserva de Contingência no valor de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais) sendo que este montante atualizado até 31/03/2021 é de R\$ 70.299,04 (setenta mil, duzentos e noventa e nove reais e quatro centavos).
- d. Que foi constituído no ato da emissão a Reserva de Liquidez no valor de R\$ 138.149,15 (cento e trinta e oito mil, cento e quarenta e nove reais e quinze centavos).

Garantia constituída e validada para que produza todos os seus efeitos legais, inclusive contra terceiros e a própria Companhia, à exceção das ressalvas acima. Em nosso entendimento, as garantias são exequíveis, entretanto, não possuímos dados para verificar a suficiência delas em relação ao valor total da emissão atualizado.

5. BENS E VALORES ENTREGUES PARA ADMINISTRAÇÃO

Não foram entregues bens e valores à sua administração.

6. FUNDO DE AMORTIZAÇÃO OU OUTROS TIPOS DE FUNDOS

Foram constituídas junto às garantias a Reserva de Liquidez e a Reserva de Contingência.

Significam as reservas de recursos, constituídos de valores cedidos fiduciariamente pela Devedora à Emissora para composição de garantias à Emissão, na forma do Contrato de Cessão Fiduciária, sendo a Reserva de Liquidez no valor de R\$ 138.149,15 (cento e trinta e oito mil, cento e quarenta e nove reais e quinze centavos) e a Reserva de Contingências no valor de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais).

7. QUANTIDADE EMITIDA, EM CIRCULAÇÃO E CANCELADA

Em 31/03/2021	Quantidade de CRIs 9ª Serie
Quantidade emitida	4.250
Quantidade em circulação (B3):	3.600
Saldo cancelado no período:	-
Total em Tesouraria:	650
Total Cancelado:	-

8. RESGATE, AMORTIZAÇÃO, CONVERSÃO, REPACTUAÇÃO E PAGAMENTO DE JUROS EM 2020

Não houve pagamentos durante o exercício de 2020.

9. RESGATE, AMORTIZAÇÃO, CONVERSÃO, REPACTUAÇÃO E PAGAMENTO DE JUROS PROGRAMADOS PARA 2021

DATA	EVENTO
23/01/2021	Juros Remuneratórios (*)
23/02/2021	Juros Remuneratórios (*)
23/03/2021	Juros Remuneratórios (*)
23/04/2021	Juros Remuneratórios (*)
23/05/2021	Juros Remuneratórios
23/06/2021	Juros Remuneratórios
23/07/2021	Juros Remuneratórios
23/08/2021	Juros Remuneratórios
23/09/2021	Juros Remuneratórios
23/10/2021	Juros Remuneratórios
23/11/2021	Juros Remuneratórios
23/12/2021	Juros Remuneratórios

(*) Eventos já liquidados.

10. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

Houve alteração estatutária no exercício social de 2020. A ata da companhia se encontra à disposição na sede do Agente Fiduciário.

11. ASSEMBLEIA DE TITULARES DOS CERTIFICADOS

No exercício de 2020 não houve Assembleia de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários referente à 9ª Série da presente Emissão. Houve Assembleia de Titulares em 19 de janeiro de 2021 e em 11 de março de 2021. A cópia com inteiro teor das atas se encontram à disposição no Agente Fiduciário e em seu site <http://www.gdcdtvm.com.br/> e na sede da emissora e em seu site: www.bsicapital.com.br.

12. INSTRUMENTOS DE ADITAMENTO

No exercício de 2020, não houve aditamento ao Termo de Securitização referente à 9ª Série da presente Emissão. Em 6 de janeiro de 2021 foi celebrado o Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização, cuja cópia se encontra à disposição na sede do Agente Fiduciário e na sede da emissora e em seu site: www.bsicapital.com.br.

13. VENCIMENTO ANTECIPADO

Não tivemos conhecimento acerca da ocorrência de quaisquer dos eventos mencionados no Termo de Securitização que pudessem tornar a emissão antecipadamente vencida no exercício de 2020, além das constantes de *waiver* dado pela assembleia de titulares dos CRIs. A Emissora enviou ao Agente Fiduciário declaração de adimplência relativa às obrigações estabelecidas no Termo de Securitização, assim como declaração alegando que nenhum evento, determinado no Termo de Securitização como passível de Vencimento Antecipado, ocorreu em 2020.

14. INDICADORES RELACIONADOS A CLÁUSULAS CONTRATUAIS

Não Aplicável.

15. INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E EVENTUAIS

A Emissora cumpriu com a sua obrigação de prestação de informações periódicas, e o Agente Fiduciário não tem conhecimento de eventual inconsistência ou omissão contidas nas informações divulgadas pela Emissora. A Emissora enviou ao Agente Fiduciário declaração de adimplência relativa à prestação obrigatória de informações.

16. CUMPRIMENTO DE OUTRAS OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS PELO EMISSOR

A Emissora cumpriu com as outras obrigações assumidas no Termo de Securitização, à exceção das ressalvadas neste relatório relacionadas a inadimplimentos da devedora.

17. PROCEDIMENTOS ADOTADOS PELO EMISSOR PARA ASSEGURAR A EXISTÊNCIA E INTEGRIDADE DO LASTRO DA EMISSÃO

A Emissora informa que notificou todos os compradores acerca da Cessão de Créditos, realiza mensalmente o acompanhamento das vendas do empreendimento em questão e diligência junto à devedora para garantir o perfeito funcionamento da operação.

18. PROCEDIMENTOS ADOTADOS PELO EMISSOR PARA ASSEGURAR A NÃO CESSÃO A TERCEIROS DO LASTRO DA EMISSÃO

A Emissora informou que acompanha as vendas do empreendimento e trabalha junto com a devedora para que a operação ocorra perfeitamente.

19. EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES EM QUE TENHA ATUADO NO MESMO EXERCÍCIO

O Agente Fiduciário informa que não atuou como agente fiduciário no exercício de 2020 em outras emissões, feitas por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora.

20. DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

O Agente Fiduciário declara que se encontra plenamente apto a continuar no exercício da função de Agente Fiduciário desta emissão de CRIs da Emissora, na forma do disposto no artigo 68, § 1º, alínea “b” da Lei nº 6.404/1976, bem como que não existe situação de conflito de interesses que impeça o mesmo a continuar a exercer a função, na forma do disposto no artigo 15, inciso XII, da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021.

Rio de Janeiro, 30 de abril de 2021.

GDC Partners Serviços Fiduciários DTVM Ltda.

Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, parte 3, bloco Itanhangá, sala 3105, Barra da Tijuca
22.775-003 – Rio de Janeiro – RJ
Tel: (21) 2490-4305 / Fax: (21) 3269-2077
Ouvidoria: 0800-022-3062
E-mail: gdc@gdcdtvm.com.br