



RELATÓRIO ANUAL
AGENTE FIDUCIÁRIO

2018

Certificado de Recebíveis Imobiliários
5ª SÉRIE

1ª EMISSÃO
BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A

Carta aos Investidores

Aos

SENHORES INVESTIDORES

À

EMISSIONA

Na qualidade de agente fiduciário ("Agente Fiduciário") da **5ª 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 5

Nº IF	1710903641
Nº ISIN	
Valor nominal unitário	R\$ 500.000,00
Quantidade	32
Volume total	R\$ 16.000.000,00
Taxa juros	8%
Atualização monetária	Anual
Indexador	IPCA / Anual
Data emissão	25/09/2017
Data vencimento	25/09/2021
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

EMISSAO CCI

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

CF - 1 ADITAMENTO

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

CF

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

CESSAO CREDITO

Parte	CNPJ	Nome
Devedor	04.586.556/0001-62	POLLO ENGENHARIA E INCORPORACOES LTDA
Cedente	53.146.221/0001-39	FAMILIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECARIA
Cessionario	11.257.352/0001-43	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A

CCB

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

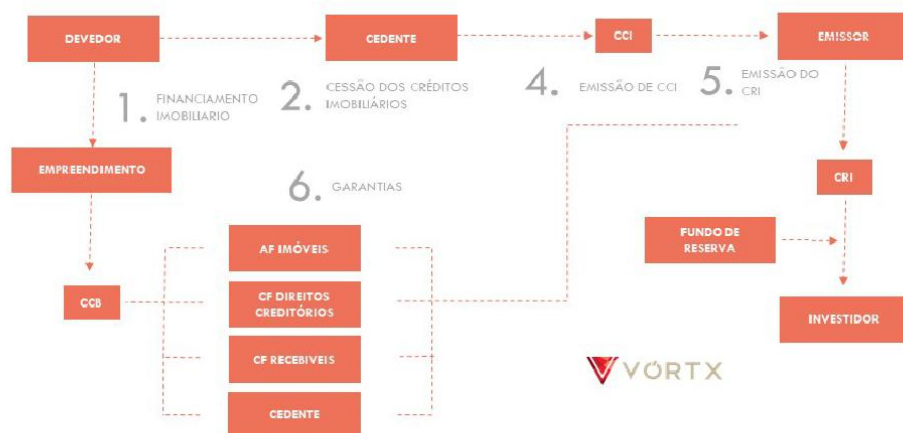
AF IMOVEIS

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

TS

Parte	CNPJ	Nome
Agente Fiduciario	22.610.500/0001-88	VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA

1.4 - Fluxograma



1.5 - Ativos de Circulação

Operação sem ativos em circulação.

1.6 - Eventos Financeiros

Emissão 1 - Serie 5

Data Base	Pagto. Juros	Pagto. Amortização	Pagto. Total
25/10/2018	3.624,71775568	0,00000000	3.624,71775568
26/11/2018	3.468,15102391	0,00000000	3.468,15102391
26/12/2018	3.658,50210083	0,00000000	3.658,50210083

2 - Fatos Relevantes

Não ocorreram fatos relevantes no período analisado.

3. Obrigações

Observação

Não há obrigações periódicas cadastradas para essa operação.

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 pollo - relatorio mensal - 201809](#)

 [bsi capital - cri pollo - relatorio mensal - 201805](#)

 [bsi capital - cri pollo - relatorio mensal - 201807](#)

 [bsi capital - cri pollo - relatorio mensal - 201810](#)

 [bsi capital - cri pollo - relatorio mensal - 201801](#)

 [bsi capital - cri pollo - relatorio mensal - 201802](#)

 [.bsi capital - cri pollo - relatorio mensal - 201808](#)

 [.bsi capital - cri pollo - relatorio mensal - 201803](#)

 [.bsi capital - cri pollo - relatorio mensal - 201804](#)

 [.bsi capital - cri pollo - relatorio mensal - 201806](#)

 [.bsi capital - cri pollo - relatorio mensal - 201811](#)

 [.bsi capital - cri pollo - relatorio mensal - 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

 [.bsi capital - cri pollo - age - 20180612](#)

Observação

No exercício de 2018 foi realizada assembleia em 12 de junho, cuja ordem do dia foi "Exame, discussão e votação da proposta de aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia, celebrado entre Pollo Engenharia e Incorporações Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.586.556/0001-62 ("Devedora"), a Securitizadora e o Agente Fiduciário ("Contrato de Cessão Fiduciário de Recebíveis"), para inclusão da possibilidade de liberação, à Devedora, dos recursos existentes na conta corrente de movimentação restrita, de titularidade da Securitizadora, mantida no Banco Bradesco S.A. (nº 237), Agência 6569-2, Conta corrente nº 117979-9 ("Conta Centralizadora"), para utilização exclusiva nas obras do Empreendimento, com prestação de contas da aplicação do recurso para a Emissora.", que foi integralmente aceita pelos investidores. A íntegra desta ata de assembleia encontra-se disponível no link de acesso deste relatório.

7. Constituição e aplicação de fundos

Não aplicável.

8. Destinação de Recursos

[BSI Capital - CRI Pollo - Destinação de Recursos.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: Cessão	Valor: R\$ 0,00	Porcentagem: 0,00%
Fiduciária			

Cessão fiduciária dos Recebíveis, presentes e futuros, titulados pela Fiduciante tão somente em relação às unidas autônomas descritas e caracterizadas no Anexo I do presente Contrato de Cessão. Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: (i) registro do referido contrato no [x] Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de Poços de

Caldas - MG, sob o nº [x]; (ii) registro do referido contrato no [x] Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de São Bernardo do Campo - SP, 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]. Considerando que não fomos informados sobre eventual deterioração da garantia, concluímos que a garantia se mantém suficiente no período analisado. 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. Não foi atribuído valor à garantia pelas Partes. Ademais, não foi apresentado registro da Cessão Fiduciária.

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

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. 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.

3ª Garantia: Alienação Fiduciária de Imóveis **Valor:** R\$ 16.000.000,00 **Porcentagem:** 0,00%

Alienação fiduciária da totalidade do imóveis objeto das matrículas descritas na AF, conforme matrículas registradas. 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 do contrato, ficou estabelecido que deverá ser mantida uma razão de garantia manter 150% do saldo devedor, conforme Laudo entregue pela Fiduciante. A apuração desta razão de garantia encontra-se no link de acesso deste item.

4ª Garantia: Fundo de Reserva **Valor:** R\$ 600.000,00 **Porcentagem:** 0,00%

Fundo de Reserva constituído para pagamento, constituído pela Emissora na Conta

Centralizadora, com os recursos retidos pela Emissora nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis., 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. Em razão disso, concluímos que o fundo se mantém suficiente, considerando os parâmetros estabelecidos nos documentos da operação.

Consolidado

Soma Total	Soma Porcentagem	Saldo devedor em 31.12
R\$ 16.600.000,00	0,00%	R\$ 0,00

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 na continuidade da prestação de serviços fiduciários de Agente Fiduciário da emissão a que se refere este relatório, sendo que não houve interessados em substituí-la; (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

4ª Série da 1ª Emissão | CRI CCB JP

Emissora	BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A
Tipo da Operação	Certificado de Recebíveis Imobiliários
Volume total da emissão	R\$ 24.000.000,00
Quantidade	48
Taxa de juros	8
Data de emissão	18/05/2017
Data de vencimento	18/05/2021
Inadimplemento no Período	Adimplente
Garantias	Fundo de Reserva, Regime Fiduciário, CF Recebíveis, AF Imovel, Aval
