

2019

Relatório Anual
Agente Fiduciário

Certificados de Recebíveis Imobiliários

5ª Série da 1ª Emissão

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A

Carta aos investidores

Em atenção aos Srs. investidores,

Conforme obrigação constante da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016 ("ICVM nº 583/16") 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 2019. Para facilitar a análise, em nosso site fizemos constar também uma versão digital que ficará disponível pelo prazo legal no endereço eletrônico: www.vortex.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.

São Paulo, 17 de Julho de 2020.

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

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	Não existe rating para esse operação no período analisado
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 imóveis

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

Af imóvel - 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

Agt 02.07.2020

Parte	Nome	CPF/CNPJ
-------	------	----------

Ccb

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
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

Parte	Nome	CPF/CNPJ
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

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

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

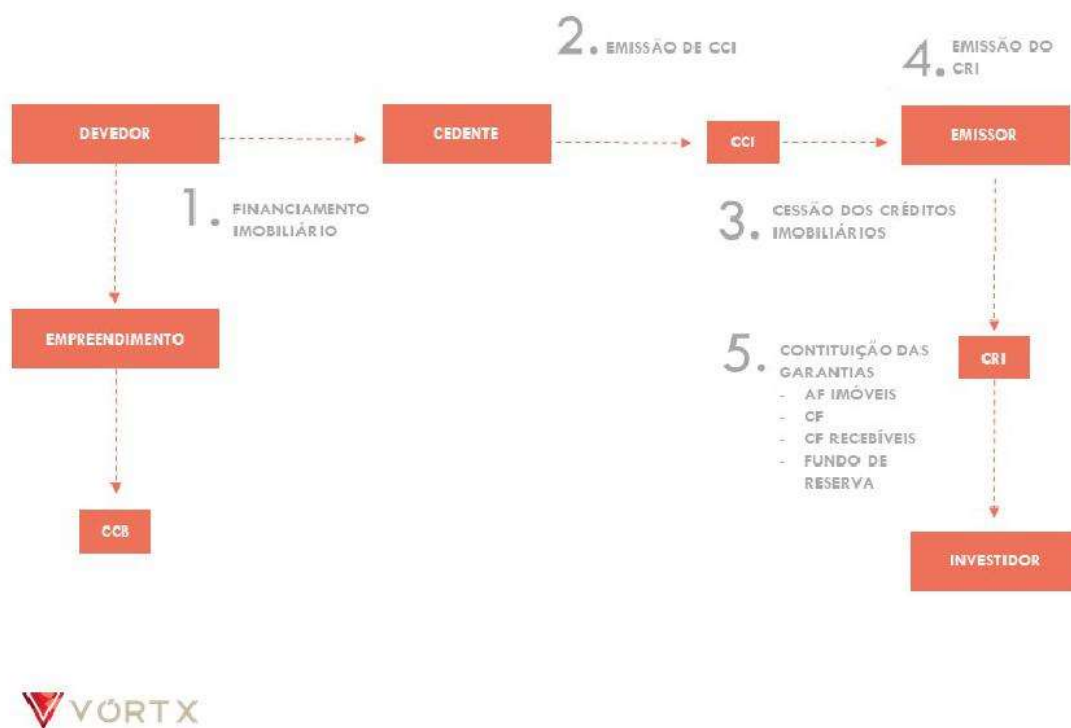
Ts - 1 aditamento

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

1.4 Fluxograma



1.5 Ativos em circulação em 31.12.2019

Série 5

IF	1710903641
Emitida:	32
Em circulação:	31
Saldo cancelado ou não integralizado:	1
Convertidas:	0

Resgatadas:	0
Saldo:	R\$11.182.112,41

1.6 Eventos financeiros

1ª Emissão - Série 5

Data base	Pagto. juros	Pagto. amortização	Pagto. total
25/01/2019	3.650,81760009	0,00000000	3.650,81760009
25/02/2019	3.656,29415506	0,00000000	3.656,29415506
25/03/2019	3.142,55277627	0,00000000	3.142,55277627
25/04/2019	3.859,77055464	0,00000000	3.859,77055464
27/05/2019	3.711,38993606	0,00000000	3.711,38993606
25/06/2019	3.554,26013982	0,00000000	3.554,26013982
25/07/2019	3.915,96650605	0,00000000	3.915,96650605
26/08/2019	3.916,35704539	0,00000000	3.916,35704539
25/09/2019	3.923,80027777	0,00000000	3.923,80027777
16/10/2019	2.674,46257014	87.371,74677418	90.046,20934432
25/10/2019	1.059,94502127	20.636,67850786	21.696,62352913
31/10/2019	580,13374748	37.968,42131831	38.548,55506579
25/11/2019	2.138,12631276	59.604,50785853	61.742,63417129
26/12/2019	2.543,34273793	17.148,62650144	19.691,96923937

2. Fatos relevantes

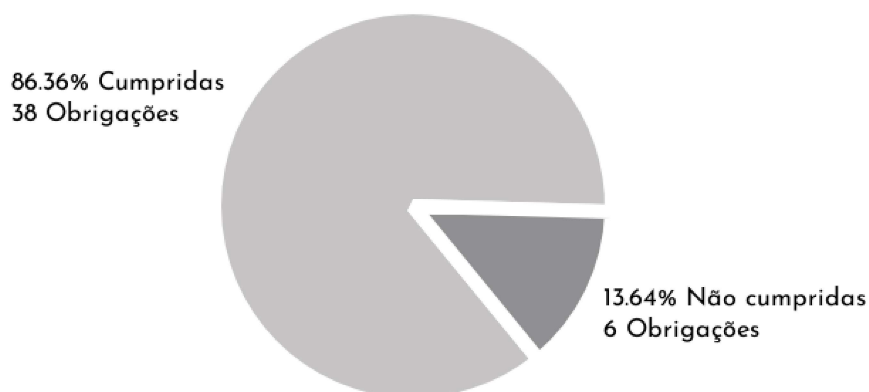
03/10/2019

 [BSI Capital - CRI Pollo - AGT 20191003.pdf](#)

Assembleia Geral Extraordinária de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 5ª Série da 1ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A, realizada em 03 de outubro de 2019.

3. Obrigações

3.1 Resumo



3.2 Obrigações não cumpridas

Cf

02/01/2019

6.3 Obrigações da Fiduciante: c) celebrar, semestralmente, aditivo ao presente Contrato de Cessão Fiduciária para atualizar o Anexo II, que contém a relação dos Instrumento de Compra e Venda celebrados com os Adquirentes

06/03/2019

6.3 Obrigações da Fiduciante: c) celebrar, semestralmente, aditivo ao presente Contrato de Cessão Fiduciária para atualizar o Anexo II, que contém a relação dos Instrumento de Compra e Venda celebrados com os Adquirentes

02/05/2019

6.3 Obrigações da Fiduciante: c) celebrar, semestralmente, aditivo ao presente Contrato de Cessão Fiduciária para atualizar o Anexo II, que contém a relação dos Instrumento de Compra e Venda celebrados com os Adquirentes

02/07/2019

6.3 Obrigações da Fiduciante: c) celebrar, semestralmente, aditivo ao presente Contrato de Cessão Fiduciária para atualizar o Anexo II, que contém a relação dos Instrumento de Compra e Venda celebrados com os Adquirentes

02/09/2019

6.3 Obrigações da Fiduciante: c) celebrar, semestralmente, aditivo ao presente Contrato de Cessão Fiduciária para atualizar o Anexo II, que contém a relação dos Instrumento de Compra e Venda celebrados com os Adquirentes

04/11/2019

6.3 Obrigações da Fiduciante: c) celebrar, semestralmente, aditivo ao presente Contrato de Cessão Fiduciária para atualizar o Anexo II, que contém a relação dos Instrumento de Compra e Venda celebrados com os Adquirentes

Observação

O Agente Fiduciário solicitou os documentos pendentes acima ao Emissor, mas até o fechamento deste Relatório, não recebeu.

4. Informações financeiras do emissor

4.1 Informações financeiras

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

 [DF 2019 - BSI Capital.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 2019 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 de dezembro de 2019, 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 - 201901](#)
-  [.bsi_capital - cri_pollo - relatorio mensal - 201902](#)
-  [.bsi_capital - cri_pollo - relatorio mensal - 201903](#)
-  [.bsi_capital - cri_pollo - relatorio mensal - 201904](#)
-  [.bsi_capital - cri_pollo - relatorio mensal - 201905](#)
-  [.bsi_capital - cri_pollo - relatorio mensal - 201906](#)
-  [BSI Capital - CRI Pollo - Relatório Mensal - 201909 - Contratos Ativos.pdf](#)
-  [BSI Capital - CRI Pollo - Relatório Mensal - 201909.pdf](#)
-  [BSI Capital - CRI Pollo - Relatório Mensal - 201910.pdf](#)
-  [BSI Capital - CRI Pollo - Relatório Mensal - 201911.pdf](#)
-  [CRI -1E5S - POLLO - Relatório Mensal - 201911.pdf](#)
-  [CRI -1E5S - POLLO - Relatório Mensal - 201912](#)
-  [CRI -1E5S - POLLO - Relatório Mensal - 201912.pdf](#)
-  [CRI - 1E5S - POLLO - Relatório Mensal - 201911.pdf](#)
-  [.cri - 1e5s - pollo - df patrimonio separado 2019](#)

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. Informações societárias do emissor

5.1 Informações societárias

 [AGE 20190430.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 2019. 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

Cri -le5s - pollo - agt

Data: 03/10/2019

Ordem do Dia: (i) Autorizar a liberação de recursos, no valor de R\$ 1.200.000,00 da Conta Centralizadora para a Devedora dos CRI Recursos esses referentes a reembolso devido ao aumento do Custo de Obra do empreendimento objeto dessa emissão, bem como despesas incorridas necessárias para a Desmobilização do mesmo. (ii) Autorizar a Emissora e o Agente Fiduciário a realizar todos os atos necessários para fazer valer as deliberações da presente assembleia, incluindo, mas não se limitando, a celebração de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação.

Cri - 1e5s - pollo - agt

Data: 16/10/2019

Ordem do Dia: (i) Discutir e deliberar sobre a a realização de aditamento da CCB FP 2509/17 assinada em 25 de setembro de 2017, alterando a cláusula 1.3.2. (ii) Discutir e deliberar sobre a concessão de waiver prévio para: (i) realização de amortização extraordinária da CCB, dispensando a emitente da notificação obrigatória com antecedência mínima de 10 dias, conforme cláusula 1.3.1 da CCB, a ser realizada no dia 16 de outubro de 2019, considerando as condições do item (i), se aprovada, e (ii) realização de amortização extraordinária do CRI, dispensando a Emissora e o Agente Fiduciário da notificação obrigatória, com antecedência mínima de 2 dias úteis, conforme cláusula 6.2.1 do TS, a ser realizada, também, no dia 16 de outubro de 2019; (iii) Autorização para o Agente Fiduciário e a Emissora praticarem todo e qualquer ato, celebrar todos e quaisquer contratos, aditamentos ou documentos necessários para efetivação e implementação das matérias constantes da ordem do dia acima nos documentos relacionados aos CRI.

 [CRI - 1E5S - POLLO - AGT 20191016 site.pdf](#)

Cri - 1e5s - pollo - agt

Data: 25/11/2019

Ordem do Dia: (i) Anuência prévia dos titulares para a realização amortização extraordinária parcial de 9,3073593073593% do saldo devedor dos CRI, nos termos das cláusulas 1.3 da CCB e 6.1 do TS, dispensando desde já a necessidade de prévia notificação ao Credor Original, Credor e ao Agente Fiduciário, prevista na cláusula 1.3.1 da CCB e 6.2.1 do TS, bem como a autorização para que a incidência da multa prevista na cláusula 1.3.2 da CCB incida apenas sobre o valor efetivamente a ser amortizado, conforme deliberado na AGT realizada em 16 de outubro de 2019.

 [CRI - 1E5S - POLLO - AGT 20191125 site.pdf](#)

Cri - 1e5s - pollo - agt

Data: 12/08/2019

Ordem do Dia: (i) Deliberar sobre a anuência acerca da refiticação do Instrumento Particular de Memorial de Incorporação do Villa Inn, de acordo com as frações ideais objeto das matrículas 43.373 e 43.472 do Registro de Imóveis de Itajubá, confirme matrículas já individualizadas dadas em garantia observando o Instrumento Particulas de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia, celebrado em 25 de setembro de 2017 e Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de IMóveis em Garantia e Outras Vênças, celebrado em 25 de setembro de 2017, devido a alteração dos números das vagas de estacionamento, e de metragem de algumas unidades, resultando na perda de 27,7m² de área destinada as unidades autonomas do Empreendimento, impactando na metragem e no nº de vagas de estacionamento das Frações em Garantia, não resultando em quaisquer hipóteses de Vencimento Antecipado. (ii) Autorização a Emissora e o Agente Fiduciário a celebrar todo e quaisquer documentos que se façam necessários para valer as deliberações da presente Assembleia.

 [CRI -1E5S - POLLO - AGT - 20190812_20191002_113804..pdf](#)

Cri - 1e5s - pollo - agt

Data: 18/09/2019

Ordem do Dia: (i) Deliberar sobre a retificação do Anexo II da ata da AGT do CRA 3ª série da 1ª Emissão da BSI Capital Securitizadora realizada em 23 de Julho de 2019 ajustando a taxa de remuneração do CRA de 9% para 8% devido a um erro de digitação.

 [BSI Capital - CRI Pollo - AGT 20190918_20191003_170924..pdf](#)

Cri - 1e5s - pollo - agt

Data: 31/10/2019

Ordem do Dia: (i) Submeter aos titulares dos Cri sobre anuência prévia dispensando a Emissora e o Agente Fiduciário da notificação obrigatória, com atencendência mínima de 2 dias úteis, conforme cláusula 6.2.1 do TS, para realização de Amortização Extraordinária de 8% do saldo devedor do CRI, acrescido de prêmio de 1% sobre o valor da amortização conforme deliberado em AGT realizada em 16 de outubro de 2019.



CRI -1E5S - POLLO - AGT - 20191031 (versao site)_20191112_201804..pdf

Cri - 1e5s - pollo - agt

Data: 23/07/2019

Ordem do Dia: (i) Alteração do Fluxo de Pagamento de Juros e Amortização dos CRA e da CPRF, celebrada em 24 de abril de 2017, considerando o início do novo fluxo para o dia 24/06/2019, conforme Anexo I e Anexo II; (ii) Pela decretação ou não Vencimento Antecipado devido a utilização de R\$ 799.695,56 do Fundo de Liquidez para pagamento da 22ª parcela de amortização da CPRF, e consequentemente dos CRA, em 24/05/2019, conforme cláusula 8, item (iii) da CPRF; (iii) Pela decretação ou não do Vencimento Antecipado devido a utilização de R\$ 610.000,00 do Fundo de Liquidez para pagamento da 23ª parcela de amortização da CPRF, e consequentemente dos CRA em 24/06/2019, conforme cláusula 8, item (iii) da CPRF; (iv) Pela decretação ou não do Vencimento Antecipado acerca do pagamento a menor da 23ª parcela de amortização no montante de R\$ 192.575,38; (v) Autorização para utilização de R\$ 1.220.000,00 do saldo do Fundo de Liquidez para realização de amortização extraordinária obrigatória, nas parcelas referentes aos vencimentos de 24/07/2019 e 24/08/2019, no valor fixado de R\$ 610.000,00, bem como metodologia de sua recomposição; (vi) Autorização para exclusão dos itens (xvii) e (xviii) da Cláusula 8 da CPRF, com inclusão de nova redação. (vii) A inclusão da cláusula 3.6 no TS da 3ª série da 1ª emissão da Emissora, para prever a obrigatoriedade de classificação de risco dos CRA; (viii) A inclusão do item (vi) da Cláusula 3.1 da Terceira do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel e Garantia - Matrícula n 20.572, celebrado em 24 de abril de 2017, para prever a inclusão de uma Razão Garantia à Emissão, abaixo definida, e obrigatoriedade de reavaliação anual do Imóvel; (ix) Inclusão do item (vi) Cláusula 3.1 da Terceira do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Matrícula 27.464, celebrado em 24 de abril de 2017, para prever a inclusão de uma Razão Garantia à Emissão e obrigatoriedade de reavaliação anual do Imóvel; (x) Alterar redação da cláusula V.9 da CPRF.

 **CRI -1E5S - POLLO - AGT - 20190723_20191002_113842.pdf**

Cri - 1e5s - pollo - agt

Data: 16/05/2019

Ordem do Dia: (i) Deliberar sobre a liberação das matrículas de números 79.992, 71.303, 13.200 do Registro de Imóveis de Poços de Caldas/MG e a matrícula de número 32.128 do Registro de Imóveis de Itajuba/MG e mfunção da negociação desses imóveis. (ii) Liberação de R\$ 300.000,00 do valor do Fundo de REserva constituído no âmbito do item 3.3 do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia em 25 de setembro de 2017, valor esse solicitado pela Devedor para utilização na obra objeto da emissão do CRI.

 [BSI Capital - CRI Pollo - AGE 20190516_20191002_113847..pdf](#)

7. Constituição e aplicação de fundos

Não aplicável.

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. Sem prejuízo das informações contidas nesse item, o Agente Fiduciário vem diligenciando junto a Emissora para recebimento de todos os eventuais documentos faltantes para comprovação da destinação de recursos.

9. Manutenção da suficiência e exequibilidade garantias

1ª Garantia: Aval

Valor: R\$6.000,00

Porcentagem: 0,05%

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. O valor atribuído a presente garantia considera o valor informado na declaração de imposto de renda do exercício de 2019. 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 Garantia: Fundo de Reserva**Valor:** R\$300.000,00**Porcentagem:** 2,68%

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 das Obrigações Garantidas. O valor constante neste item descreve o saldo disponível do referido fundo na conta centralizadora, no encerramento do exercício de 2019. Em razão disto, concluímos que o fundo se mantém suficiente, considerando os parâmetros estabelecidos nos documentos da operação. Na Assembleia Geral de Titulares dos CRI, realizada em 14 de junho de 2019, foi deliberado pelos Titulares dos CRI a autorização para redução do valor de composição do Fundo de Reserva para R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), devendo este ser constituído no prazo de 12 meses à partir de 18 de julho de 2019, o que efetivamente foi realizado.

3ª 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"). Não foi apresentado o registro no Contrato de Cessão Fiduciária no Cartório de Registro de Títulos e documentos da sede das Partes, conforme definido na cláusula 6.1 do referido instrumento. Não foi atribuído valor à presente garantia pelas Partes.

4ª Garantia: Aval**Valor:**

R\$1.466.332,90

Porcentagem:

13,11%

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. O valor atribuído a presente garantia considera o valor informado na declaração de imposto de renda do exercício de 2019. 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.

5ª Garantia: Alienação Fiduciária de Imóveis	Valor: R\$59.490.000,00	Porcentagem: 532,01%
---	-----------------------------------	--------------------------------

Alienação fiduciária da totalidade dos imóveis objeto das matrículas descritas no Instrumento de Alienação Fiduciária, conforme registrado no R de cada uma das matrículas. 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 o valor do laudo de avaliação do Imóvel datado de 07/2019. Nos termos da cláusula 3.2 do Instrumento de Alienação Fiduciária, ficou estabelecido que deverá ser mantida uma razão de garantia manter 150% do saldo devedor, conforme Laudo entregue pela Fiduciante. Na Assembleia Geral de Titulares dos CRI, realizada em 16 de maio de 2019, foi autorizada a liberação da alienação fiduciária dos imóveis objeto das matrículas 79.992, 71.303 e 13.200 do Registro de Imóveis de Poços de Caldas/MG e 32.128 do Registro de Imóveis de Itajubá/MG, mediante depósito dos recursos provenientes da venda destes imóveis na Conta Centralizadora.

Consolidado

Soma total	Soma porcentagem	Saldo devedor em 31.12.2019
R\$61.262.332,90	547,86%	R\$11.182.112,41

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 31.12.2019. 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 a Lei nº 10.931/2004.

13. Parecer e declaração do agente fiduciário

A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. declara que em razão do pedido de renúncia realizado em 30 de agosto de 2018 não tem interesse na continuidade da prestação de serviços desta operação, motivos os quais foram esclarecidos oportunamente ao regulador CVM. Não houve interessados na substituição da Vórtx do papel de Agente Fiduciário, sendo que neste caso permanece obrigada a desempenhar o papel de Agente Fiduciário nesta operação.

De toda forma declara que (i) está plenamente apta a continuar exercendo a função de Agente Fiduciário da emissão a que se refere este relatório; (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

Redentor | 1ª Emissão 3ª Série

Tipo	CRA
Emissor	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	24/04/2022
Inadimplemento no período	Inadimplente
Garantias	Aval, AF Imovel, Regime Fiduciário, Fundo de Reserva, CF Direitos Creditórios

Jp | 1ª Emissão 4ª Série

Tipo	CRI
Emissor	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	18/05/2021
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Aval, AF Imovel, CF Recebíveis, Regime Fiduciário, Fundo de Reserva