

Relatório Anual

EXERCÍCIO 2017



BSI Capital Securitizadora S.A.

1ª Emissão de CRI – 1ª e 2ª Séries

planner 

ÍNDICE

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA	3
CARACTERÍSTICAS DOS CRIS	3
ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS.....	6
POSIÇÃO DOS CRI	6
EVENTOS REALIZADOS - 2017	6
AGENDA DE EVENTOS - 2018	6
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA.....	6
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	6
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	7
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES	7
PRINCIPAIS RUBRICAS.....	10
COMENTÁRIOS SOBRE OS INDICADORES DA EMISSORA	11
GARANTIA	12
DECLARAÇÃO	12
São Paulo, abril de 2018.	13

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA

Denominação Comercial:	BSI Capital Securitizadora S.A.
Endereço da Sede:	Rua José Versolato, nº 111, sala 2.126, Centro CEP: 09750-730 - São Bernardo do Campo - SP
Telefone:	(11) 4330-9660 / 4330-9780
D.R.I.:	Ricardo Elson do Carmo
CNPJ:	11.257.352/0001-43
Auditor:	AJCA Auditores Independentes
Atividade:	Atividades de Securitização de recebíveis
Categoria de Registro:	Categoria B

CARACTERÍSTICAS DOS CRIS**Registro CVM nº:**

A Oferta está automaticamente dispensada de registro pela CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476, por se tratar de oferta pública de distribuição com esforços restritos de colocação

Número da Emissão:

1ª Emissão

Situação da Emissora:

Inadimplente com as obrigações pecuniárias

Código do Ativo:

14C0063392

14C0063393

Código ISIN:

BRBSIPCRI007

BRBSIPCRI015

Data de Emissão:

14 de março de 2014

Data de Vencimento:

14 de março de 2020

Quantidade de CRIs:

Serão emitidos 100 (cem) Certificados Seniores na 1ª série,

Serão emitidos 400 (quatrocentos) Certificados Subordinados na 2ª série;

Número de Séries:

A emissão será realizada em 2 séries;

Valor Total da Emissão:

O valor total da Emissão será de R\$ 194.560.000,00 (cento e noventa e quatro milhões, quinhentos e sessenta mil reais), na Data da Emissão, sendo R\$48.640.000,00 (quarenta e oito milhões, seiscentos e quarenta mil reais) referentes a 1ª série e R\$145.920.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões, novecentos e vinte mil reais) da 2ª série.

Valor Nominal:

O valor nominal unitário dos Certificados será de R\$ 486.400,00 (quatrocentos e oitenta e seis mil e quatrocentos reais) para os CRI da 1ª série, e R\$364.800,00 (trezentos e sessenta e quatro mil e oitocentos reais) para os CRI da 2ª série, cujos os valores na Data da Emissão.

Forma:

Os CRI são da forma nominativa escritural sem emissão de certificados;

Regime Fiduciário:

Na forma do artigo 9º da Lei n.º 9.514/97, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários Locação e as Garantias, constituindo os Créditos Imobiliários Locação lastro para a Emissão dos CRI's.

Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias, sob Regime Fiduciário, e a Conta Centralizadora, permanecerão separados e segregados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate dos CRI's.

Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários, as Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado relacionado à Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios.

Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III à Instrução CVM n.º 414/2004, a Emissora declara que:

a) a custódia da CCI, envolvendo a guarda e conservação de via original da Escritura de Emissão, será realizada pela Instituição Custodiante;

b) a guarda e conservação dos documentos em vias originais que dão origem aos Créditos Imobiliários serão de responsabilidade da Emissora; e

c) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários; (ii) a apuração e informação à Devedora, e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pela Devedora; e (iii) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, mediante anuência expressa do Agente Fiduciário, dos respectivos termos de liberação de garantias.

A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar; por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo.

Negociação:

Os CRI da presente emissão, foram registrados para negociação no mercado primário e negociação no mercado secundário por meio do Módulo de Distribuição de Títulos (o “SDT”) e Sistema Nacional de Debêntures (o “SND”), respectivamente, ambos administrados e operacionalizados pela CETIP – Balcão Organizado de Derivativos, sendo a distribuição e as negociações liquidadas financeiramente, dos CRI custodiadas eletronicamente na CETIP.

Atualização do Valor Nominal:

Não se aplica a presente emissão;

Pagamento da Atualização:

Não se aplica a presente emissão;

Remuneração:

Nos termos da cláusula 3.6 do Termo de Securitização

Pagamento da Remuneração:

A Remuneração dos CRI Seniores será paga semestralmente, no dia 14 (quatorze) dos meses de março e setembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 14 de março de 2016 e o último, na Data de Vencimento;

A Remuneração dos CRI Subordinados será paga em parcela única, juntamente com a amortização, na Data de Vencimento;

Amortização:

A Remuneração dos CRI Seniores será paga semestralmente, no dia 14 (quatorze) dos meses de março e setembro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 14 de março de 2016 e o último, na Data de Vencimento;

A Remuneração dos CRI Subordinados será paga em parcela única, juntamente com a amortização, na Data de Vencimento;

Repactuação:

Não se aplica a presente emissão;

Amortização Extraordinária Voluntária e Resgate Antecipado Voluntário

A Emissora poderá, realizar a amortização extraordinária limitados a 98% do Saldo do Valor Nominal e/ou o resgate antecipado dos CRI, desde que haja aprovação de 100% (cem por cento) mais um dos titulares dos CRI Seniores.

Amortização Extraordinária Compulsória e Resgate Antecipado Compulsório:

Seniores serão amortizados extraordinariamente, total ou parcialmente, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, na hipótese de pagamento, pelo Cedente, da Multa Indenizatória definida no Contrato de Cessão, ou ainda no caso de Resgate Antecipado dos CRI Subordinados, nos termos do item 5.3.2 acima.

Fundo de Reserva

Foi constituído na Conta Centralizadora um Fundo de Reserva no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), mediante a retenção de parte dos valores pagos pelo Devedor referentes aos Créditos Imobiliários, a

ser utilizado, conforme a necessidade, independentemente de qualquer comunicação ou interpelação prévia, para o pagamento de despesas do Patrimônio Separado incorridos e não pagas até a data da amortização mensal.

ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS

Em Assembleia Geral de Titulares dos CRI realizada em 28 de junho de 2017 foi deliberado e aprovado por unanimidade: (i) a celebração do Acordo em andamento nos autos do processo nº. 0013675-53.2016.8.16.0194, entre a BSI Capital Securitizadora S.A. (“Emissora”), a Hestia Construções e Empreendimentos S.A. (“Devedora”) e Rafael Debas (“Mutuário” ou “promitente-comprador”), em trâmite perante a 25ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Curitiba PR, sendo partes o Autor, o promitente-comprador de uma das unidades habitacionais do imóvel Poseidon (Apartamento nº. 22 com matrícula 92.978 e vagas de garagens 06 e 07, com matrículas 93.002 e 93.007 do referido empreendimento), que visa a liberação da garantia de alienação fiduciária constituída (apartamento e garagens mencionadas) sobre o Edifício Poseidon; (ii) o valor de R\$161.846,49 (cento e sessenta e um mil, oitocentos e sessenta e quatro reais e quarenta e nove centavos) indicado no Acordo já se encontra na conta corrente do patrimônio separado desde 21 de dezembro de 2016 dos CRI Senior da 1ª Serie da 1ª emissão da BSI Capital Securitizadora; (iii) a necessidade de que seja outorgado o termo de liberação da unidade ao Promitente Comprador, nos termos do referido Acordo.

POSIÇÃO DOS CRI

A presente emissão teve o vencimento antecipado declarado de todas as obrigações constantes dos instrumentos de emissão em 11 de fevereiro de 2016, fato que impossibilita a disponibilização do Preço Unitário dos CRIs.

EVENTOS REALIZADOS - 2017

A presente emissão teve o vencimento antecipado declarado de todas as obrigações constantes dos instrumentos de emissão em 11 de fevereiro de 2016, não existindo eventos agendados para o período.

AGENDA DE EVENTOS - 2018

A presente emissão teve o vencimento antecipado declarado de todas as obrigações constantes dos instrumentos de emissão em 11 de fevereiro de 2016, não existindo eventos agendados para o período.

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

No decorrer do exercício de 2017 a Emissora não cumpriu, regularmente e dentro do prazo a todas as obrigações previstas Termo de Securitização, descumprimentos descritos no item Assembleias.

EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS

Nos termos do inciso XI do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, informamos que este Agente Fiduciário não atua como agente fiduciário em outras emissões do próprio emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo.

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

A presente emissão teve o vencimento antecipado declarado de todas as obrigações constantes dos instrumentos de emissão em 11 de fevereiro de 2016 e, conseqüentemente, não ocorreu a renovação de rating.

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES

Em relação aos fatos relevantes, devemos destacar que os titulares dos CRI's em 11 de fevereiro de 2016, via Assembleia Geral dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, declararam o vencimento antecipado da respectiva Emissão, sendo que para recuperação do crédito, execução das garantias e demais medidas judiciais, foi determinada a contratação do assessor legal, Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados.

Segue abaixo relação e andamento dos processos sob o patrocínio do escritório Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados:

- Cautelar ajuizada pela BSI (autos n. 0014624-14.2015.8.16.0194), 25ª Vara Cível de Curitiba

Após o ajuizamento da cautelar (dezembro de 2015), foi deferido o pedido liminar para arresto dos direitos creditórios e dos imóveis dados em garantia ao pagamento da dívida (janeiro de 2016). Em relação aos direitos creditórios, já foram concluídas as providências para intimação dos mutuários (março e maio de 2016). Em relação aos imóveis, foi realizado o registro do arresto dos empreendimentos *Gaia*, *Tibagi*, *Orfeu* e *Ilhas Gregas – Santorini*, *Corfu* e *Skiathos*. Com a redistribuição dos processos à 25ª Vara Cível de Curitiba/PR, as partes concordaram com a realização de audiência de conciliação, que foi posteriormente designada (apenas na execução e nos embargos à execução) para o dia 15.03.2017. No mais, foi apresentado pedido para que fosse determinado ao 6º CRI de Curitiba/PR o cumprimento da liminar em relação aos empreendimentos *Poseidon* e *Chronos*, o que foi deferido em dezembro de 2016.

Como o 6º CRI novamente apresentou resistência ao registro do título, em fevereiro de 2017 apresentamos mais um requerimento ao cartório para que seja cumprida a ordem de registro do arresto na matrícula dos empreendimentos *Poseidon* e *Chronos*. O cartório eventualmente realizou o arresto, após o pagamento das guias das custas devidas ao Fundo de Reequipamento do Poder Judiciário – FUNREJUS.

Atualmente, aguarda-se sentenciamento do feito.

- Embargos de terceiro opostos pela Família Espíndula (autos n. 0011228-92.2016.8.16.0194), 25ª Vara Cível de Curitiba

Além dos andamentos da demanda principal, 6 adquirentes de unidades da Hestia (“Família Espíndula”) opuseram embargos de terceiro com o intuito de desconstituir o arresto cautelar dos apartamentos 111 e 112 e das vagas de garagem 69 e 70 do Santorini – Torre 3, e do apartamento 41 e vaga de garagem 349 do Corfu – Torre 4 (processo n. 0011228-92.2016.8.16.0194). O magistrado proferiu decisão (outubro de 2016) concedendo a liminar requerida pelos embargantes, determinando a desconstituição do arresto das unidades e autorizando o depósito do saldo remanescente na conta centralizadora (aproximadamente R\$ 28 mil reais). Em seguida, apresentamos a defesa da BSI (novembro de 2016) condicionando a liberação das unidades à apresentação de documentos adicionais e à citação da Hestia para participar da demanda.

A Família Espíndula apresentou réplica requerendo a juntada de alguns dos documentos solicitados, bem como concordando e requerendo a citação da Hestia (janeiro de 2017). A BSI, por sua vez, apresentou

resposta à réplica reiterando o pedido de citação da Hestia e pedindo que os embargantes apresentem um documento ainda faltante (março de 2017). Em 09.11.2017, houve decisão onde revogou a inclusão da Hestia anteriormente deferida para participar no polo passivo da demanda, em virtude da ação nº 014624-14.2015.8.16.0194, na qual houve a constrição do bem objeto destes embargos, a Hestia, requerida, não indicou qualquer bem para restrição e sim foi proferida determinação judicial para tanto. Atualmente, aguarda-se julgamento dos embargos de declaração apresentado em face da tal decisão.

- Embargos de terceiro opostos pela Karina Brandburg e outros (autos n. 0013452-03.2016.8.16.0194), 25ª Vara Cível de Curitiba

Karina Brandburg dos Santos, Diones Maycon dos Santos, Carla Bianca de Castro Freire Rosa e Maykon Rosa opuseram embargos de terceiro com o intuito de desconstituir o arresto cautelar dos apartamentos 104, torre 3 – Santorini, 11, torre 2 – Santorini, 42, torre 3 – Santorini, e vagas de garagem ns. 57, 58, 66, 67, 68 e 149. Após o ajuizamento da ação (dezembro de 2016), o magistrado proferiu decisão concedendo a liminar requerida pelos embargantes, determinando a desconstituição do arresto.

Como alinhado, a BSI apresentou sua defesa condicionando a liberação das unidades à apresentação de documentos adicionais e à citação da Hestia para participar da demanda (fevereiro de 2017). Posteriormente, os embargantes apresentaram petição reiterando o pedido de cumprimento da liminar concedida, mediante expedição de ofício ao cartório de imóveis (abril de 2017). Em 09.11.2017, houve decisão onde revogou a inclusão da Hestia anteriormente deferida para participar no polo passivo da demanda, em virtude da ação nº 014624-14.2015.8.16.0194, na qual houve a constrição do bem objeto destes embargos, a Hestia, requerida, não indicou qualquer bem para restrição e sim foi proferida determinação judicial para tanto. Atualmente, aguarda-se julgamento dos embargos de declaração apresentado em face da tal decisão.

- Execução ajuizada pela BSI (autos n. 0002588-03.2016.8.16.0194), 25ª Vara Cível de Curitiba

Após o ajuizamento, a Hestia foi citada para pagar a dívida e opôs embargos à execução (junho de 2016). Na linha das demais ações, após a redistribuição à 25ª Vara Cível de Curitiba/PR, apresentamos manifestação concordando com a realização de audiência de conciliação (setembro de 2016), que foi posteriormente designada para o dia 15.03.2017.

Em razão das tratativas de acordo entre as partes envolvendo o empreendimento *Chronos*, apresentamos ontem uma petição conjunta com a Hestia pedindo a suspensão do processo até o dia 31.03.2017 e o cancelamento da audiência designada para 15.03.2017, o que foi deferido pelo magistrado. Em 04.08.2017 Peticionamos requerendo a conversão do arresto em penhora sobre os imóveis – terrenos e futuras unidades dos empreendimentos Santorini, Corfu, Skiathos, Poseidon, Chronos, Gaia, Tibagi e Orfeu, (ii) a realização da penhora on-line dos ativos financeiros de todos os Executados até o limite do saldo devedor e (iii) a penhora sobre veículos, embarcações e aeronaves, porventura existentes em nome de cada um dos Executados. Atualmente aguardamos decisão sobre o pedido de conversão do arresto em penhora.

- Embargos à execução opostos pela Hestia (autos n. 0006715-81.2016.8.16.0194)

O juiz recebeu os embargos à execução opostos pela Hestia e lhes atribuiu efeito suspensivo (julho de 2016). Em seguida, apresentamos a contestação da BSI aos embargos à execução da Hestia e interpusemos recurso perante o Tribunal (julho de 2016), que foi recebido sem decisão liminar. Na linha das demais ações, apresentamos manifestação concordando com a realização de audiência de conciliação (setembro de 2016), que foi posteriormente designada para o dia 15.03.2017 (outubro de 2016). Em razão das tratativas de acordo entre as partes, tal como ocorreu em relação à execução, foram apresentados pedidos conjuntos com a Hestia para suspensão dos embargos à execução, o qual também ficará suspenso até 28.04.2017.

Também está em curso o recurso interposto pela BSI (outubro de 2016) contra a decisão que atribuiu efeito suspensivo aos embargos à execução. Houve sucessivas redistribuições do recurso perante o TJPR e, recentemente, o relator determinou a manifestação das partes em relação ao prosseguimento do recurso. Atualmente, aguarda-se saneamento do processo para posterior sentenciamento do feito.

- Cautelar ajuizada pela Hestia (autos n. 0000528-57.2016.8.16.0194)

Após o ajuizamento foi deferido o pedido liminar para bloqueio da conta vinculada à operação (janeiro de 2016), cuja ordem foi posteriormente cumprida pelo Bradesco (fevereiro de 2016). A BSI e a Planner foram citadas e apresentaram suas defesas (abril de 2016), e a Hestia apresentou manifestação à nossa contestação (maio de 2016). Após a apresentação de outras manifestações pelas partes, inclusive sobre a eventual produção de provas e os pedidos apresentados pelos credores e Juízos trabalhistas, a medida cautelar foi redistribuída à 25ª Vara Cível de Curitiba/PR. Na linha das demais ações, concordamos com a realização de audiência de conciliação (setembro de 2016) no caso.

Posteriormente, o juiz indeferiu pedidos de reserva de crédito apresentados pelos credores trabalhistas da Hestia em relação ao valor bloqueado das contas da BSI, mas ressalvou que os pedidos poderiam ser deferidos na “ação principal” que seria ajuizada pela Hestia (janeiro de 2017). Na mesma decisão, o magistrado determinou a realização de audiência de conciliação também nos presentes autos no dia 10.04.2017, a despeito das demais audiências designadas na execução e nos embargos da Hestia (janeiro de 2017).

Como definido com a BSI e BRZ/Celos apresentamos manifestação (1) reiterando que a Hestia nunca requereu a instauração da arbitragem e, portanto, não poderá mais ajuizar uma “ação principal”; (2) pedindo o cancelamento da audiência designada nesta cautelar; e (3) requerendo que os pedidos de revogação da liminar e extinção da demanda cautelar sejam apreciados após a audiência de conciliação a ser realizada na execução e nos embargos à execução (março de 2017). O pedido de cancelamento da audiência (item “2”) foi apreciado e indeferido em 04.04.2017. Foi requerida a reconsideração da referida decisão, por intermédio de petição apresentada em conjunto com a Hestia, e em 07.04.2017 o juiz deferiu o cancelamento da audiência e determinou a suspensão do processo até 28.04.2017. Assim, em virtude da inexistência de acordo, em 25.07.2017 Protocolamos petição requerendo (i) a revogação da medida liminar concedida, com a consequente ordem para desbloqueio imediato da conta corrente gerida pelas Rés e (ii) seja extinta a presente ação cautelar sem resolução de mérito, pelo não requerimento de instauração da arbitragem no prazo legal; (iii) subsidiariamente, seja revogada a medida liminar e (iii) seja mantido o indeferimento de todos e quaisquer pedidos e/ou ordens relacionadas às pretensões de transferência, levantamento, reserva ou penhora de valores apresentados por credores e/ou Juízo trabalhistas na presente demanda. Atualmente aguarda-se decisão sobre o pleito formulado.

- Ação Declaratória/Indenizatória ajuizada por Lar Incorporações e Marcos Ceschin (autos n. 0008975-31.2016.8.16.0001)

A ação foi ajuizada pelos permutantes do terreno destinado ao empreendimento Tibagi (abril de 2016), e foi deferida medida liminar determinando diversas medidas (bloqueio das contas das rés, determinação de depósito de valores em juízo e determinação para que as Rés apresentassem os projetos de construção do empreendimento, entre outros – maio de 2016). Após a citação da BSI, apresentamos contestação e interpusemos recurso ao Tribunal para que os efeitos da liminar fossem restritos à Hestia (julho de 2016), o que foi deferido por ambos os juízes de 1ª e 2ª instância (julho de 2016). Em seguida, a Hestia apresentou sua resposta (setembro de 2016) e os Autores (Marcos Ceschin e Lar Incorporações) foram intimados para apresentar manifestação sobre a resposta da Hestia (novembro de 2016). Em 05.06.2017, as partes especificaram provas. Atualmente aguarda-se o saneamento do feito para posterior sentenciamento.

Ademais, em relação as alterações estatutárias, este agente fiduciário não tem conhecimento sobre nenhuma alteração realizada no decorrer do exercício de 2017.

Assim, na qualidade de Agente Fiduciário da presente Emissão, entendemos que a recuperação do crédito da comunhão dos debenturistas dependerá do êxito da Ação de Execução, processo esse que encontra-se na fase inicial, uma vez que sequer foi realizada a audiência de conciliação. Classifica o representante judicial da comunhão a possibilidade jurídica de perda como remota, por tratar-se de título executivo, sendo o único risco a iliquidez dos executados.

PRINCIPAIS RUBRICAS

BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO - R\$ MIL

ATIVO	2016	AV%	2017	AV%
ATIVO CIRCULANTE	709.607	97,69%	827.780	97,51%
Caixa e Equivalentes de Caixa	38.563	5,31%	91.976	10,83%
Títulos a receber	145.268	20,00%	151.618	17,86%
Tributos a recuperar	24.194	3,33%	5.915	0,70%
Adiantamentos	501.582	69,05%	578.271	68,12%
ATIVO NÃO CIRCULANTE	16.815	2,31%	21.112	2,49%
Adiantamentos	16.450	2,26%	16.450	1,94%
Imobilizado	365	0,05%	4.662	0,55%
TOTAL DO ATIVO	726.422	100%	848.892	100%

BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO - R\$ MIL

PASSIVO	2016	AV%	2017	AV%
PASSIVO CIRCULANTE	909.169	125,16%	794.563	93,60%
Obrigações com Fornecedores	376.152	51,78%	352.041	41,47%
Empréstimos e Financiamentos	91.689	12,62%	87.746	10,34%
Obrigações fiscais e tributárias	49.540	6,82%	7.785	0,92%
Parcelamento de Tributos	6.872	0,95%	430	0,05%
Adiantamento de Clientes	51.079	7,03%	12.724	1,50%
Outras obrigações	333.837	45,96%	333.837	39,33%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	0	-	103.234	12,16%
Empréstimos a longo prazo	0	-	103.234	12,16%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	-182.747	-25,16%	-48.905	-5,76%
Capital social	104.000	14,32%	104.000	12,25%
Capital Social a Integralizar	-37.000	-5,09%	-37.000	-4,36%
AFAC	24.700	3,40%	24.700	2,91%
Prejuízos Acumulados	-274.447	-37,78%	-140.605	-16,56%
TOTAL DO PASSIVO	726.422	100%	848.892	100%

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - R\$ MIL

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	2016	AV%	2017	AV%
Receita de vendas e/ou serviços	1.081.100	107,14%	339.098	106,17%
(-)Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-72.040	-7,14%	-19.719	-6,17%
(=) Resultado Bruto	1.009.060	100,00%	319.379	100,00%
Despesas gerais e administrativas	-909.370	-90,12%	-136.459	-42,73%
Outros Receitas/Despesas	-2.033	-0,20%	-6.189	-1,94%
(=) Resultado antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	97.657	9,68%	176.731	55,34%
(+) Receitas Financeiras	-34.108	-3,38%	-41.882	-13,11%

(-) Despesas Financeiras	5.529	0,55%	267	0,08%
(=) Resultado antes dos Tributos s/ o Lucro	69.078	6,85%	135.116	42,31%
Provisão para contribuição social	-8.401	-0,83%	-9.602	-3,01%
Provisão para imposto de renda	-5.041	-0,50%	-16.002	-5,01%
(=) Resultado Líq. Operações Continuadas	55.636	5,51%	109.512	34,29%
Resultado Líq. Operações Descontinuadas	0	-	0	-
(=) Lucro/Prejuízo do período	55.636	6%	109.512	34%

COMENTÁRIOS SOBRE OS INDICADORES DA EMISSORA

Índices de Liquidez:

Liquidez Geral: de 0,80 em 2016 e 0,94 em 2017

Liquidez Corrente: de 0,78 em 2016 e 1,04 em 2017

Liquidez Seca: de 0,78 em 2016 e 1,04 em 2017

Liquidez Imediata: de 0,04 em 2016 e 0,12 em 2017

Estrutura de Capitais:

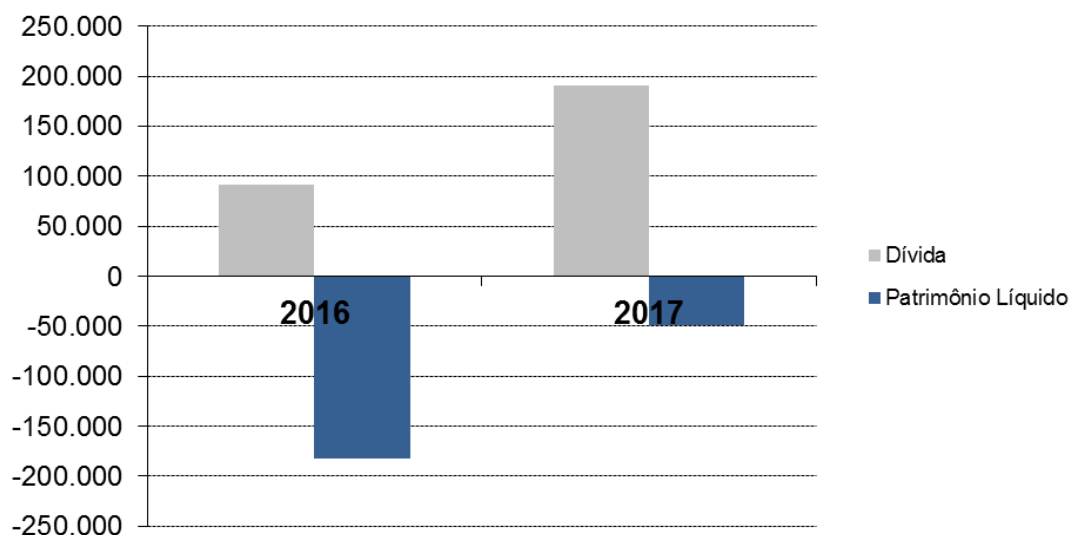
A Companhia apresentou um índice de Participação de Capital de terceiros de -497,50% em 2016 e -1835,80% em 2017. O Índice de Composição do Endividamento variou de 100,00% em 2016 para 88,50% em 2017. O grau de imobilização do Patrimônio Líquido variou em -0,20% em 2016 para -9,53% em 2017. A Empresa apresentou um Índice de Imobilização dos Recursos não Correntes de -9,20% em 2016 e 38,86% em 2017.

Rentabilidade:

A Rentabilidade do Ativo em 2016 foi de 7,66% enquanto que a de 2017 resultou em 12,90%. A Margem Líquida foi de 5,15% em 2016 contra 32,30% em 2017. O Giro do Ativo foi de 1,49 em 2016 enquanto em 2017 foi de 0,40. A Rentabilidade do Patrimônio Líquido foi de -26,42% em 2016 contra -94,55% em 2017.

Recomendamos a leitura completa das Demonstrações Contábeis, Relatório de Administração e Parecer dos Auditores Independentes para melhor análise da situação econômica e financeira da Companhia

Gráfico: Dívida X PL (Valores em R\$ mil)



Não temos conhecimento de eventual omissão ou inverdade, contida nas informações divulgadas pela Emissora ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações, no decorrer do exercício de 2017.

As demonstrações financeiras da Emissora foram auditadas pela Audifactor Auditores Independentes S/S, cujo parecer não apresentou ressalvas.

GARANTIA

Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários:

- (i) Aval do Avalista;
- (ii) Alienação Fiduciária de Ações;
- (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel;
- (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; e
- (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

DECLARAÇÃO

De acordo com o disposto no artigo 68, alínea “b” da lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1.976 e no inciso XII do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, declaramos estar aptos e que não nos encontrarmos em qualquer situação de conflito. Reafirmamos nosso interesse em permanecer no exercício da função de Agente Fiduciário dos titulares dos CRI.

São Paulo, abril de 2018.



“Este Relatório foi elaborado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, § primeiro, alínea “b” da Lei nº 6404/76 e do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583 /2016, com base nas informações prestadas pela Companhia Emissora. Os documentos legais e as informações técnicas que serviram para sua elaboração, encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta na sede deste Agente Fiduciário”

“As informações contidas neste Relatório não representam uma recomendação de investimento, uma 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 sob a forma de CRI”

“O relatório anual deste Agente Fiduciário descreve os fatos ocorridos durante o exercício de 2017 relativos à execução das obrigações assumidas pelo emissor, à administração do patrimônio separado, se for o caso, aos bens garantidores do valor mobiliário e ao fundo de amortização”