

EXERCÍCIO 2020

RELATÓRIO ANUAL

BSI Capital Securitizadora S.A.
1ª Emissão de CRI - 1ª e 2ª Séries



Trustee **DTVM**

ÍNDICE

EMISSORA.....	2
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO	2
ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS.....	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	3
POSIÇÃO DOS CRI	3
EVENTOS REALIZADOS - 2020	3
INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS.....	3
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS	3
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	3
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES	4
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	6
ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS	6
EVENTOS SUBSEQUENTES - COVID 19	7
GARANTIA.....	7
FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS.....	7
VERIFICAÇÃO DO LASTRO.....	7
REGIME FIDUCIÁRIO	7
PATRIMÔNIO SEPARADO	7
DECLARAÇÃO.....	7

EMISSION

Denominação Comercial:	BSI Capital Securitizadora S.A.
CNPJ:	11.257.352/0001-43
Categoria de Registro:	Categoria B

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**Oferta:**

Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009

Número da Emissão:

1ª Emissão

Número de Séries:

A emissão será realizada em 2 séries

Situação da Emissora:

Inadimplente com as obrigações pecuniárias

Código do Ativo:

14C0063392

14C0063393

Código ISIN:

BRBSIPCRI007

BRBSIPCRI015

Coordenador Líder:

SLW Corretora de Valores e Cambio

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;

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;

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 à presente emissão;

Pagamento da Atualização:

Não se aplica à presente emissão;

Remuneração:

Nos termos da cláusula 3.6 do Termo de Securitização

Pagamento da Remuneração:

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

Amortização:

A Remuneração dos CRI Seniores seria 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 seria 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 poderia, 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 seriam 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.

ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS

Não foram realizadas assembleias de titulares dos certificados de recebíveis imobiliários no exercício de 2020.

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Os recursos captados com a integralização dos CRI, foram destinados ao pagamento dos valores devidos a título de aquisição dos créditos imobiliários que servem de lastro à Emissão.

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.

EVENTOS REALIZADOS - 2020

A presente emissão teve o vencimento antecipado declarado de todas as obrigações constantes dos instrumentos de emissão em 11 de fevereiro de 2016.

INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

A presente emissão teve o vencimento antecipado declarado de todas as obrigações constantes dos instrumentos de emissão em 11 de fevereiro de 2016.

EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS

Nos termos do inciso XI do artigo 15 da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, informamos que este Agente Fiduciário não atuou, no decorrer do exercício de 2020, e/ou não atua em outras emissões de valores mobiliários do próprio emissor, 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.

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.

Em 22.05.2019, o feito foi sentenciado para determinar (a) o arresto cautelar dos imóveis (terrenos e futuras unidades ainda não prometidas a venda) dadas em garantia na Operação Estruturada, dos empreendimentos Santorini, Corfu, Skiathos, Poseidon, Chronos, Gaia, Tibagi e Orfeu, listadas no Anexo II e (b) o arresto cautelar dos direitos creditórios dados em garantia na Operação Estruturada, mediante intimação, por via postal e por edital, dos promitentes-compradores de cada unidade, indicados no Anexo III, para que se abstenham de realizar quaisquer pagamentos diretamente à Hestia e seus prepostos e mantenham os pagamentos na Conta Centralizadora (Banco Bradesco, Agência n. 0895-8, Conta Corrente n. 117976-4, ou outra indicada pela Autora), restando confirmada a liminar proferida ao mov. 21.1.

Atualmente aguarda-se julgamento do recurso de apelação interposto.

- **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. Em 12.12.2018, ocorreu o julgando, sendo julgado procedente a ação para confirmar a antecipação de tutela proferida (mov. 21.1) e declarar ineficaz a constrição (arresto) sobre os imóveis de matrículas nos 46.606, 46.702, 46.703, 46.607, 46.645, 46.646 e 26.604, todas do CRI do 1º Ofício da Cidade de Itajaí-SC. Em 09.08.2019 ocorreu o trânsito em julgado da ação.

- **Embargos de terceiro oposto 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. Em 24.08.2018 foi proferida sentença, julgando procedente a ação e condenando a BSI ao pagamento de honorários de sucumbência no valor de R\$10.000,00, sendo que o recurso de apelação confirmou a sentença. Em 14.08.2020, após acordo firmado entre as partes, ocorreu a homologação em juízo, sendo que a tal decisão transitou em julgado em 23.09.2020.

- 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 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. Em 04.05.2018, foi proferida decisão acolhendo o pedido da BSI e determinando a conversão do arresto dos imóveis em penhora. O termo de penhora relativo aos imóveis de Curitiba/PR foi expedido. Contudo, como o termo de penhora incluiu imóveis que são objeto de embargos de terceiro, pedimos a sua correção para que constem apenas os imóveis livres. Também pedimos a expedição do termo de penhora relativo aos imóveis de Itajaí/SC. Em 28.11.2018, foi proferida decisão determinando a expedição de novo termo de penhora com as correções solicitadas, os quais foram expedidos em 21.02.2019. Após longa discussão sobre o prosseguimento da execução em virtude de pedidos de suspensão, em 20.07.2020, foi determinado o prosseguimento da execução, sendo expedida carta precatória em 22.10.2020, pela qual determina-se a avaliação dos bens.

- 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 ficou suspenso até 28.04.2017. Todavia, tal acordo não logrou êxito e ocorreu o prosseguimento do feito. Após, as partes foram intimadas a se manifestar sobre o saneamento do processo (definição dos fatos incontroversos e eventuais provas a serem produzidas). A BSI apresentou petição requerendo a extinção do processo em razão da existência de cláusula compromissória ou, se não fosse esse o entendimento, o julgamento antecipado da lide. Em 24.8.2018, o processo foi extinto sem resolução de mérito em razão do reconhecimento da competência do juízo arbitral para julgamento da matéria. Em 01.10.2018, a Hestia interpôs recurso de apelação contra a sentença. Apresentamos contrarrazões ao recurso. Em 13.3.2019, foi negado provimento ao recurso da Hestia, mantendo a sentença que extinguiu os embargos à execução sem resolução de mérito, sendo o feito remetido ao arquivo definitivamente em 14.09.2019.

- 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 ressaltou 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. Os pedidos de transferência, levantamento, reserva ou penhora de valores apresentados por credores e/ou Juízos trabalhistas em relação à Hestia têm sido indeferidos pelo Juízo. Recentemente, foi concedido prazo adicional de 15 dias para que a Hestia comprove o ajuizamento tempestivo da ação principal referente à cautelar. A Hestia apresentou manifestação informando que não ajuizou a ação principal ante a prejudicialidade em relação às demandas em trâmite no TJPR. Em 04/04/2019, com fundamento no artigo 485, inciso VI, do CPC, foi julgado extinto o processo, sem resolução do mérito, declarando cessada a eficácia da presente medida cautelar. A Hestia apresentou recurso de apelação, o qual foi devidamente contrarrazoado e atualmente encontra-se pendente de julgamento no tribunal de justiça local.

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. Em 04.2018, o juiz proferiu decisão determinando o cálculo e recolhimento das custas remanescentes para, após, proferir sentença. Os autos retornaram do contador, que verificou a inexistência de custas remanescentes. Em 21.9.2018, foi prolatada sentença reconhecendo a ilegitimidade passiva da BSI e julgando a ação procedente somente em relação à Hestia. Os autores interpuseram recurso de apelação contra a sentença para que seja reconhecida a legitimidade passiva da BSI, o qual não logrou êxito, tendo tal decisão transitado em julgado.

Ademais, em relação as alterações estatutárias, informamos que restou aprovado na Assembleia Geral Extraordinária datada de 09.09.2020, a alteração dos valores das ações e do número de ações emitidas pela Emissora, bem como a reforma do estatuto social da Emissora. No mesmo sentido em 06 de novembro de 2020 em que aprovou a utilização da totalidade dos recursos depositados e disponíveis nas Contas Centralizadoras equivalente, na presente data, a R\$64.084,61 (sessenta e quatro mil, oitenta e quatro reais e sessenta e hum centavos), sendo que do referido valor correspondente na presente data encontra-se depositado na conta corrente no Banco Bradesco agência 895 - conta corrente 117.976-4 e, para amortização parcial do Saldo Devedor dos CRI Seniores, fora do ambiente de liquidação da B3, mediante transferência bancária para a seguinte conta corrente nº240.000-6, Agência 3064-3, Banco do Brasil; (ii) a dispensa de manutenção, pela Emissora, do CRI sob código 14C0063392 junto a B3, conforme previsto no Termo de Securitização; (iii) dispensa do Banco Paulista como Banco liquidante conforme previsto no Termo de Securitização e demais instrumentos; e (iv) a autorização à Emissora e ao Agente Fiduciário para adoção de todas as medidas para aperfeiçoamento do aprovado na presente Assembleia, incluindo a notificação ao Banco Depositário para transferência dos recursos depositados na sContas Centralizadoras para a conta indicada no item (i) acima.

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, sendo que o representante judicial da comunhão classifica a possibilidade jurídica de perda como remota, por tratar-se de título executivo, sendo o único risco a iliquidez dos executados.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

Acesse as demonstrações financeiras da Companhia na íntegra através dos links:

2020	1º TRIMESTRE	2º TRIMESTRE	3º TRIMESTRE	DFP
------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	---------------------

ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS

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 índices e limites financeiros para o período.

EVENTOS SUBSEQUENTES - COVID 19

Não foi possível destacarmos os eventos subsequentes, relacionados ao COVID - 19, tendo em vista a ausência de informações sobre o tema nas demonstrações financeiras da Emissora.

GARANTIA

Os CRI's não contavam com garantias, mas foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários no âmbito do Contrato de Cessão:

- (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.

FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS

Foi constituído no início da operação na Conta Centralizadora A um Fundo de Reserva no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), com base na cláusula 5.3 do Termo de Securitização.

Dado o vencimento antecipado declarado de todas as obrigações constantes dos instrumentos de emissão em 11 de fevereiro de 2016, não há mais Fundo de Reserva constituído.

VERIFICAÇÃO DO LASTRO

Considerando o vencimento antecipado declarado de todas as obrigações constantes dos instrumentos de emissão em 11 de fevereiro de 2016, os contratos cedidos à época que lastreavam essa operação não estão mais vigentes.

REGIME FIDUCIÁRIO

Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e Garantias, incluindo as Contas Centralizadoras, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a presente Emissão de CRI.

PATRIMÔNIO SEPARADO

Patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, e respectivas Garantias, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.

DECLARAÇÃO

De acordo com o disposto no artigo 68, alínea “b” da lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1.976 e inciso XII do artigo 15 da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, declaramos estar aptos e que não nos encontramos em qualquer situação de conflito de interesses que nos impeça de continuar a exercer a função. Reafirmamos nosso interesse em permanecer no exercício da função de Agente Fiduciário dos titulares dos CRI.

São Paulo, abril de 2021.



“Este Relatório foi elaborado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, alínea “b” da Lei nº 6.404 de dezembro de 1.976 e do artigo 15 da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, 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 2020 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”