

EXERCÍCIO 2021

RELATÓRIO ANUAL

BSI Capital Securitizadora S.A.

1ª Emissão de CRI – 1ª e 2ª Séries



Trustee DTVM

ÍNDICE

EMISSORA.....	2
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO	2
DESTINAÇÃO DE RECURSOS	3
ASSEMBLEIAS DE TITULARES DOS CRI.....	3
POSIÇÃO DOS CRIS.....	3
EVENTOS REALIZADOS 2021.....	4
INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS.....	4
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	4
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	4
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES	4
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	4
.....	4
ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS.....	4
GARANTIA.....	4
FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS.....	4
DECLARAÇÃO	4

EMISSIONORA

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

Séries:

2 (duas)

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:

1ª série: 100 (cem)

2ª série: 400 (quatrocentos)

Valor Total das Séries:

Total: R\$ 194.560.000,00 (cento e noventa e quatro milhões, quinhentos e sessenta mil reais),

1ª série: R\$48.640.000,00 (quarenta e oito milhões, seiscentos e quarenta mil reais)

2ª série: R\$145.920.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões, novecentos e vinte mil reais)

Valor Nominal:

1ª série: R\$ 486.400,00 (quatrocentos e oitenta e seis mil e quatrocentos reais)

2ª série: R\$364.800,00 (trezentos e sessenta e quatro mil e oitocentos reais)

Forma:

Nominativa e escritural

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 aplicava à presente emissão

Pagamento da Atualização:

Não se aplicava 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

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.

ASSEMBLEIAS DE TITULARES DOS CRI

Em 14 de dezembro de 2021 foi realizada Assembleia Geral dos Titulares dos CRIs em que foi deliberada e aprovada todas as matérias constantes da ordem do dia, em especial os itens elencados a seguir: (i) aprovado a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 8.2, itens "f" e "n", do Termo de Securitização, firmado em 14 de março de 2014, conforme aditado em 17 de março de 2014, em 28 de março de 2014 e em 03 de fevereiro de 2015, entre a Emissora e o Agente Fiduciário, tendo em vista o inadimplemento por parte da HÉSTIA INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 6.517, sala 03, Seminário, CEP 80240-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.740.868/0001-44 ("Devedora" e "Titular dos CRI Subordinados") das obrigações constantes dos Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Securitização); (ii) Aprovado, nos termos da Cláusula 8.3.1 do Termo de Securitização e do artigo 14, § 1º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, (a) a nomeação do Titular dos CRI Sênior, como liquidante do Patrimônio Separado; e (b) a transferência, ao Titular dos CRI dos créditos imobiliários oriundos do "Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural", firmado em 14 de março de 2014, entre a Devedora e DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA, instituição financeira (em liquidação extrajudicial), com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Cambaúba, nº 364, Jardim Guanabara, CEP 21-940-005, inscrita no CNPJ/MF sob 10.372.647/0001-06 ("Instituição Custodiante") ("Escritura de Emissão"), bem como dos demais bens e direitos que integram o Patrimônio Separado do CRI eventualmente não realizados, por meio do instrumento de Dação em Pagamento; sendo certo que, após a quitação integral dos CRI Sênior, eventual saldo deverá ser destinado ao Titular dos CRI Subordinados; (iii) Autorizado a Securitizadora a tomar todas as medidas para encerrar as Contas Centralizadoras (conforme definida no Termo de Securitização) e distratar o Contrato de Prestação de Serviços de Depositário celebrado com o Banco Bradesco S.A. em 26 de janeiro de 2015; (iv) Aprovado a modificação da titularidade dos direitos discutido nos processos judiciais em curso, bem como eventuais futuros processos em que a Emissora figure como parte, devendo o Titular dos CRI Sênior tomar todas as medidas necessárias para a sucessão processual da Emissora pelo Titular dos CRI Sênior, assumindo o Titular dos CRI Sênior a responsabilidade para oferecer garantias, bem como assumir diretamente todos e quaisquer custos e despesas incorridos com relação a todos os processos existentes e futuros, incluindo, mas não se limitando, a honorários advocatícios, honorários de sucumbência, multas, taxas e penalidades processuais, bem como quaisquer outros custos ou despesas decorrentes de decisões judiciais ou ações de terceiros relacionadas a tais ações; (v) Aprovado a isenção de qualquer responsabilidade da Emissora e do Agente Fiduciário com relação aos Documentos da Operação, com a consequente transferência dos processos judiciais em curso, bem como eventuais futuros processos em que a Emissora figure como parte, tendo em vista a liquidação do Patrimônio Separado, sempre reembolsando a Emissora e/ou o Agente Fiduciário sempre que os custos e/ou despesas indicados no item (iv) acima não puderem ser assumidos diretamente pelo Titular dos CRI Sênior.

Assim, referida aprovação resultou na dação em pagamento, feita pela Emissora à nova credora, dos créditos imobiliários e das garantias, em razão da liquidação do Patrimônio Separado do CRI, quando este Agente Fiduciário e a Emissora receberam em caráter irrevogável e irretratável, a mais ampla, geral e irrestrita quitação dos CRI, isentando a Securitizadora e o Agente Fiduciário de qualquer responsabilidade com relação aos Créditos Imobiliários, às Garantias e quaisquer outros Documentos da Operação.

POSIÇÃO DOS CRIS

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 2021

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 2021, e 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

Não ocorreram alterações estatutárias da Emissora no exercício social de 2021, com efeitos relevantes para os titulares dos valores mobiliários.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

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

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.

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 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, sendo que após o vencimento antecipado declarado de todas as obrigações constantes dos instrumentos de emissão em 11 de fevereiro de 2016, os recursos foram utilizados pela Emissora, nos termos do Termo de Securitização e o mesmo não foi reconstituído.

DECLARAÇÃO

Declaramos que na qualidade de Agente Fiduciário desta emissão de CRI cumprimos todos os deveres e atribuições constantes no Termo de Securitização até 15.02.2022, quando com base na Assembleia Geral de Titulares de CRI supracitada, a Emissora, mediante dação em pagamento feito à nova credora, cedeu os créditos

imobiliários e as respectivas garantias, em razão da liquidação do Patrimônio Separado do CRI, recebendo em caráter irrevogável e irretratável, a mais ampla, geral e irrestrita quitação dos CRI e das suas respectivas responsabilidades.

São Paulo, abril de 2022.



"Este Relatório foi elaborado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, alínea "b" da Lei nº 6.404 de dezembro de 1976 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 2021 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"