

Relatório Anual

EXERCÍCIO
2015



► BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

1ª Emissão – 1ª e 2ª Séries



BSI CAPITAL
SECURITIZADORA



ÍNDICE

CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES	3
CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA	3
ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS.....	6
POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES	8
EVENTOS REALIZADOS - 2015.....	8
AGENDA DE EVENTOS - 2016	8
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA.....	8
ORGANOGRAMA	8
PARTICIPAÇÃO NO MERCADO	9
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	9
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS	9
INFORMAÇÕES RELEVANTES	9
PRINCIPAIS RUBRICAS.....	10
COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	10
GARANTIA	11
PARECER	11
DECLARAÇÃO	12

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA

Denominação Comercial:	BSI Capital Securitizadora S.A.
Endereço da Sede:	Rua José Versolatto, 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
Publicações:	Diário Oficial do Estado de São Paulo

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:

Para todos os efeitos legais, a data de emissão das debêntures será 14 de março de 2014;

Data de Vencimento:

O prazo das Debêntures será 06 (seis) anos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 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:

A remuneração dos CRI compreenderá juros remuneratórios incidentes sobre seu Valor Nominal Unitário atualizado a partir da Data de Emissão, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos.

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 03 de fevereiro de 2015 foi deliberado e aprovado por unanimidade: [i] inclusão dos Imóveis Green Ocean e do Imóvel Hemera no Anexo I na Escritura de Emissão de Debentures; [ii] a Alienação Fiduciária dos Imóveis Green Ocean e a Alienação Fiduciária do Imóvel Hemera; e desde que os itens anteriores tenham sido realizados e todas Condições Precedentes tenham sido observadas [iii] a exclusão do Imóvel Chronos dos CRI e da Escritura de Emissão de Debentures, e, a Liberação da alienação fiduciária do Imóvel Chronos; (iv) a constituição da Cessão Fiduciária de Recebíveis Chronos com Condição Suspensiva, devendo-se observar os valores previstos na Ordem do Dia, a obrigação de apresentação de Garantia Adicional e Alienação Fiduciária de Bem Imóvel (Chronos) e a previsão da amortização parcial antecipada dos CRI Seniores; [v] a substituição da Conta Centralizadora B pela Conta Centralizadora A, que passará a ser definida apenas como “Conta Centralizadora”, observando a diferentes formas de investimentos estabelecidas acima; (vi) a substituição do Agente Depositário pelo Banco Bradesco S.A., nos termos do Contrato de Depositário; (vii) a desconsideração de todas as deliberações objeto da Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 1ª Emissão da BSI Capital Securitizadora S.A., realizada em 07 de novembro de 2014, e, desta forma, o cancelamento da respectiva ata; (viii) a ratificação da contratação do Escriturador como Agente Escriturador dos CRI; e (ix) a autorização para o Agente Fiduciário e a Securitizadora celebrarem os aditamentos aos Documentos da Operação necessários para a formalização das alterações ora aprovadas. A Devedora manifestou-se ciente das deliberações e de todas as alterações realizadas nas minutas da Operação, e plenamente de acordo com as obrigações a mesma imputáveis, previstas na Ordem do Dia e aqui aprovadas.

Em Assembleia Geral de Titulares dos CRI realizada em 08 de junho de 2015, devidamente convocada e instalada, foi deliberado pelo titular do CRI Sênior a suspensão da assembleia para dia 16 de junho de 2015.

Em Assembleia Geral de Titulares dos CRI realizada em 16 de junho de 2015 foi deliberado e aprovado por unanimidade: [i] o envio de contra notificação à Héstia Construções e Empreendimentos Ltda. e Héstia Incorporações Imobiliárias S.A., em razão de Notificações recebidas em 07 e 13 de abril de 2015, para liberação de determinados imóveis dos empreendimentos Poseidon, Santorini e Chronos; [ii] foi ratificada e impossibilidade de liberação do Imóvel Chronos, conforme já deliberado na Assembleia de 03 de fevereiro, em razão do não atendimento de determinadas condições pela Héstia ; [iii] em razão de inadimplemento não pecuniário, a Emissora notificou a Héstia para que esta restituísse de despesas de obrigações desta última; (iv) foi concedido prazo de 90 dias para que a Héstia regularizasse as pendências de regularização na Alienação de determinados Imóveis e transferência de recursos recebidos em em desconformidade com

o previsto nos documentos da operação, em 06 (seis) parcelas; e (ix) a autorização para o Agente Fiduciário e a Securitizadora praticarem todos os atos necessários para a efetivação das matérias ora aprovadas.

Em Assembleia Geral de Titulares dos CRI realizada em 30 de setembro de 2015, devidamente convocada e instalada, foi deliberado pelo titular do CRI Sênior a suspensão da assembleia para dia 14 de outubro de 2015.

Em Assembleia Geral de Titulares dos CRI realizada em 08 de outubro de 2015 foi deliberado e aprovado por unanimidade a liberação do apartamento nº 42 e as vagas de garagem 20 e 21 do Imóvel Poseidon, em razão de acordo realizado no âmbito do processo nº 0050867.22.2013.8.16.0001, perante a 20ª Vara Cível do Foro Central de Curitiba, tendo em vista o pagamento do montante devido para quitação das referidas unidades.

Em Assembleia Geral de Titulares dos CRI realizada em 14 de outubro de 2015 foi deliberado e aprovado por unanimidade: [i] a concessão de prazo adicional até 14 de janeiro de 2016 para a renovação do *rating* pela Héstia, tendo em vista o vencimento anterior em 22 de julho de 2015; [ii] foi a concessão de prazo adicional até 14 de janeiro de 2016 para que a Héstia regularizasse as pendências de ressarcimento de despesas incorridas, regularização na Alienação de determinados Imóveis e transferência de recursos recebidos em desconformidade com o previsto nos documentos da operação, em 06 (seis) parcelas; e (iii) o envio de contranotificação à Héstia, em razão de e-mail datado de 24 de setembro de 2015, encaminhado pelo Diretor presidente desta, objetivando a liberação imediata do saldo da Conta Vinculada para livre uso da Devedora.

Em Assembleia Geral de Titulares dos CRI realizada em 11 de fevereiro de 2016 foi deliberado e aprovado por unanimidade: [i] que a Emissora, na qualidade de única Debenturista, declarasse o vencimento antecipado da totalidade das Debêntures, em razão de determinados eventos de inadimplementos da Héstia, conforme Notificação Extrajudicial encaminhada em 04 de novembro de 2015; e (ii) a autorização para o Agente Fiduciário e a Securitizadora praticarem todos os atos necessários para a efetivação das matérias ora aprovadas, inclusive o envio de notificação à Devedora a fim de comunicar a declaração de vencimento das Debêntures

POSIÇÃO DOS CRI**Sênior**

Data	Valor Nominal	Juros	Saldo devedor
Dez/2015	R\$ 48.640.000,00	R\$ 10.788.489,76	R\$ 59.428.489,76
Dez/2014	R\$ 48.640.000,00	R\$ 2.711.119,31	R\$ 51.351.119,31

Emitidas	Resgatadas	Canceladas	Adquiridas	Em Tesouraria	Em Circulação
100	-	-	-	-	100

Subordinada

Data	Valor Nominal	Juros	Saldo devedor
Dez/2015	R\$ 145.920.000,00	R\$ 32.365.469,27	R\$ 178.285.469,27
Dez/2014	R\$ 145.920.000,00	R\$ 8.133.357,94	R\$ 154.053.357,94

Emitidas	Resgatadas	Canceladas	Adquiridas	Em Tesouraria	Em Circulação
400	-	-	-	-	400

*O Agente Fiduciário não é responsável pelo cálculo do preço unitário dos CRI. Os valores ora informados correspondem a interpretação do Termo de Securitização e seus Aditamentos, se existentes, não implicando em aceitação de compromisso legal ou financeiro.

EVENTOS REALIZADOS - 2015

De acordo com a Escritura de Emissão, não foram pactuados eventos pecuniários no exercício de 2015.

AGENDA DE EVENTOS - 2016

Não existem eventos pecuniários programados para este período.

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

No decorrer do exercício de 2015 a Emissora não cumpriu, regularmente e dentro do prazo a todas as obrigações previstas Termo de Securitização, descumprimentos descritos no item Assembleias.

ORGANOGRAMA

ACIONISTA	PARTICIPAÇÃO (em %)
Ricardo Elson do Carmo	53
BFI Capital Group Participações LTDA.	47
Total	100

PARTICIPAÇÃO NO MERCADO

A Emissora é uma securitizadora de Crédito onde começou a sua atuação em 2014, ficando em 11º colocado no ranking de emissões segundo dados fornecidos pela Uqbar.

A atuação é voltada para o mercado imobiliário e também do agronegócio, onde os diretores possuem grande experiência, assim nosso objetivo é fazer com que outros empresários possam ter acesso ao Mercado de Capitais, onde sempre atuam na estruturação de ativos para o mercado.

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

A Companhia não encaminhou o relatório de classificação de risco, sendo devidamente notificada para este fim. Foi deliberado a concessão de prazo adicional até 14 de janeiro de 2016 para a renovação do rating pela Devedora, porém até o presente momento, esta permanece inadimplente quanto esta obrigação.

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

No exercício de 2015 a Emissora não realizou alterações estatutárias.

INFORMAÇÕES RELEVANTES

Em 17 de dezembro de 2015, foi ajuizada ação Cautelar de Arresto pela Emissora em face da Héstitia, objetivando o arresto dos imóveis que garantem a operação, dos demais imóveis da Devedora, dos direitos creditórios dados em garantia, dos dividendos do Avalista da operação e demais ativos financeiros do Avalista.

No dia 21 de janeiro de 2016, a Héstitia ajuizou cautelar inominada em face da Emissora, na qual foi requerida ao juízo o bloqueio da Conta Vinculada. Após a inclusão da Planner na referida ação, a magistrada deferiu o bloqueio, bem como ordenou a citação das Rés.

Em 11 de março de 2016, foi ajuizada ação de execução, que foi distribuída por dependência ao processo Cautelar de Arresto. No dia 29 de março, a juíza deu o Despacho Inicial, intimando o executado para que efetuasse o pagamento em 3 dias, conforme previsto no artigo 829, do Código de Processo Civil. Até o momento, não houve pagamento referente ao processo.

PRINCIPAIS RUBRICAS

BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO - R\$ MIL

ATIVO	2014	AV%	2015	AV%
Circulante	32.350	31,9%	17.087	8,4%
Caixa e equivalentes de caixa	29.880	29,5%	873	0,4%
Tributos a recuperar	2.470	2,4%	16.214	8,0%
Títulos a receber	943	0,9%	127.504	62,9%
Ativo Permanente	68.000	67,1%	58.209	28,7%
Imobilizado	68.000	67,1%	58.209	28,7%
TOTAL DO ATIVO	101.293	100%	202.800	100%

BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO - R\$ MIL

PASSIVO	2014	AV%	2015	AV%
Circulante	168.006	165,9%	411.003	202,7%
Obrigações com Fornecedores	60.674	59,9%	37.111	18,3%
Empréstimos e Financiamentos	107.281	105,9%	107.429	53,0%
Obrigações tributárias	51	0,1%	3.300	1,6%
Outras obrigações	-	-	263.163	129,8%
Não Circulante	48.288	47,7%	30.180	14,9%
Leasing	48.288	47,7%	30.180	14,9%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	(115.001)	(113,5%)	(238.383)	(117,5%)
Capital social	104.000	102,7%	104.000	51,3%
Capital social a Integralizar	(37.000)	(36,5%)	(37.000)	(18,2%)
Adiant. Futuro aumento de Capital	24.700	24,4%	24.700	12,2%
Prejuízos Acumulados	(206.701)	(204,1%)	(330.083)	(162,8%)
TOTAL DO PASSIVO	101.293	100,0%	202.800	100,0%

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO - R\$ MIL

DEMONSTR. DE RESULTADOS	2014	AV%	2015	AV%
(=) Receita líquida	313.101	100,0%	234.102	100,0%
(-)Custo dos serviços prestados	(28.894)	(9,2%)	(15.568)	(6,7%)
(=) Lucro bruto	284.207	90,8%	218.534	93,3%
Despesas administrativas e Gerais	(426.668)	(136,3%)	(328.976)	(140,5%)
(=) Receitas (despesas) operacionais	(142.461)	(45,5%)	(110.442)	(47,2%)
(+)Receitas financeiras	(41.277)	(13,2%)	(43.280)	(18,5%)
(-)Despesas financeiras	6.735	2,2%	30.340	13,0%
(=) Lucro operacional	(177.003)	(56,5%)	(123.382)	(52,7%)
(=) Lucro liq. antes da CS e IR	-	-	-	-
(=) Lucro disponível do período	(177.003)	(56,5%)	(123.382)	(52,7%)

COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

Índices de Liquidez:

Liquidez Geral: de 0,15 em 2014 e 0,04 em 2015

Liquidez Corrente: de 0,19 em 2014 e 0,04 em 2015

Liquidez Seca: de 0,19 em 2014 e 0,04 em 2015

Liquidez Imediata: de 0,18 em 2014 e 0,00 em 2015

Estrutura de Capitais:

A Companhia apresentou um índice de Participação de Capital de terceiros de -188,08% em 2014 e -185,07% em 2015. O Índice de Composição do Endividamento variou de 77,67% em 2014 para 93,16% em

2015. O grau de imobilização do Patrimônio Líquido variou em -59,13% em 2014 para -24,42% em 2015. A Empresa apresentou um Índice de Imobilização dos Recursos não Correntes de -101,93% em 2014 e -27,96% em 2015.

Rentabilidade:

A Rentabilidade do Ativo em 2014 foi de -174,74% enquanto que a de 2015 resultou em -60,84%. A Margem Líquida foi de -56,53% em 2014 contra -52,70% em 2015. O Giro do Ativo foi de 3,09 em 2014 enquanto em 2015 foi de 1,15. A Rentabilidade do Patrimônio Líquido foi de 153,91% em 2014 contra 51,76% em 2015.

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.

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.

PARECER

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 2015.

As demonstrações financeiras da Emissora foram auditadas pela AJCA Auditores Independentes, cujo parecer não apresentou ressalvas, mas a ênfase transcrita abaixo:

“Ênfase

As demonstrações financeiras da Companhia estão sendo apresentadas, considerando-se a continuidade normal dos seus negócios. A Companhia apresenta deficiência de capital de giro e, passivo a descoberto de R\$ 283.383, acumulando prejuízos na ordem de R\$ 330.083. A continuidade normal das operações da Companhia, está relacionada a obtenção de um nível de rentabilidade, o qual produza o suficiente e necessário capital de giro, ou, o aporte de novos recursos por parte dos acionistas e/ou terceiros.”

DECLARAÇÃO

Declaramos estar aptos e reafirmamos nosso interesse em permanecer no exercício da função de Agente Fiduciário dos Debenturistas, de acordo com o disposto no artigo 68, alínea “b” da lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1.976 e no artigo 12, alínea “I”, da Instrução CVM 28 de 23 de novembro de 1.983.

São Paulo, abril de 2016.



“Este Relatório foi elaborado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, § primeiro, alínea “b” da Lei nº 6404/76 e do artigo 12 da Instrução CVM nº 28 /83, com base nas informações prestadas pela Companhia Emissora. Os documentos legais e as informações técnicas que serviram para sua elaboração, encontram-se a disposição dos debenturistas 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 forma de debêntures”