

Relatório Anual

Exercício 2010

 **BI Invest**

**Emissão de Certificados de
Recebíveis Imobiliários**

planner 

ÍNDICE

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA	3
CARACTERÍSTICAS DOS CERTIFICADOS	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS	6
ASSEMBLÉIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS	6
PREÇO UNITÁRIO DOS CRIs	6
EVENTOS REALIZADOS – 2010	7
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA	8
ORGANOGRAMA	8
PARTICIPAÇÃO NO MERCADO	8
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	9
INFORMAÇÕES RELEVANTES	9
PARECER	9
DECLARAÇÃO	9

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA

Denominação Comercial:	BI Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários
Endereço:	Rua São Benedito, nº 634 – Santo Amaro 04735-001 – São Paulo/SP
Telefone/ Fax:	(11) 5525-5858 / 5525-5850
D.R.I.:	Gabriela Zakalski Nunes da Silva
CNPJ:	07.112.325/0001-05
Auditor:	Tecnoaud Auditores Independentes S/S
Atividade:	Securitização de Recebíveis
Categoria de Registro:	Categoria B

CARACTERÍSTICAS DOS CERTIFICADOS

Registro CVM nº:	CVM/SRE/CRI/2005-021 – 06 de outubro de 2005; CVM/SRE/CRI/2005-022 – 06 de outubro de 2005;
Situação da Emissora:	Adimplente com as obrigações pecuniárias;
Código do Ativo:	CETIP: 05G0018767 / 05G0018768;
Banco Liquidante:	Banco Internacional do Funchal (Brasil), S.A.
Data de Emissão:	Para todos os efeitos legais, a data de emissão dos certificados foi o dia 19 de julho de 2005;
Data de Vencimento:	Os certificados tinham prazo de 10 (dez) anos, contados a partir da data de emissão, e portanto, venceriam em 19 de julho de 2015, no entanto em 19 de janeiro de 2011 ocorreu aquisição facultativa dos CRI's Seniores;
Quantidade de Certificados:	Foram emitidas 250 (duzentos e cinquenta) certificados, sendo 208 (duzentos e oito) CRIs Seniores, correspondente a 82,71% do montante total da emissão e 42 (quarenta e dois) CRIs Subordinados, correspondente a 17,29% do montante da emissão;
Número de Séries:	Emitidas em 02 (duas) séries;
Valor Total da Emissão:	O valor total da emissão era de R\$ 121.453.910,16 (cento e vinte e um milhões, quatrocentos e cinquenta e três mil, novecentos e dez reais e dezesseis centavos), na data de emissão;
Valor Nominal:	O valor nominal dos Certificados Seniores era de R\$ 482.951,49 (quatrocentos e oitenta e dois mil, novecentos e cinquenta e um reais e quarenta e nove centavos), na data de emissão;

Forma:	Os CRIs eram da forma nominativa escritural;
Regime Fiduciário:	<p>Os CRIs contavam com a instituição de regime fiduciário sobre os créditos e novos créditos que lastreiam a emissão, conforme cláusula IV do Termo de Securitização.</p> <p>A Companhia do Metropolitano de São Paulo – Metrô outorgou à Companhia Santa Cruz concessão de direito real de uso de propriedade com a finalidade de exploração comercial. A Companhia Santa Cruz é emissora de Cédulas de Crédito Imobiliários (CCIs) representativas dos Créditos e Novos Créditos da mesma natureza, decorrentes de: a) contratos de locação já firmados, inclusive aqueles cujos prazos de vigência sejam prorrogados; b) contratos de locação com futuros locatários de salões que substituam os atuais lojistas; c) contratos de locação com futuros locatários de salões que se encontram vacantes na data de assinatura das condições gerais dos Novos Créditos, cada uma representando a totalidade dos Créditos e/ou Novos Créditos devida por cada um dos devedores.</p> <p>Os Créditos e Novos Créditos incluíam as (i) parcelas mínimas de aluguel mensais e, no caso do Contrato de Locação de cinema atualmente vigente, parcelas mínimas de aluguel semestrais; ii) parcelas mensais de aluguel calculadas em função do faturamento mensal do lojista, excluída a parcela a que se refere o item (i) acima, denominadas “aluguel percentual”, bem como parcelas mensais de aluguel calculadas em função da venda líquida de ingressos e outras atividades no caso do Contrato de Locação de cinema atualmente vigente, excluída a parcela a que se refere o item (i) acima (Créditos Variáveis); iii) multas, juros, encargos por atraso, indenizações, bem como todas as eventuais penalidades, instrumentos que os representam, respectivos anexos e garantias prestadas, decorrentes dos Contratos de Locação; e, iv) valores referentes a multas, juros, encargos por atraso e indenizações devidas pelo Metrô à Companhia Santa Cruz, em função de descumprimento do Contrato de Concessão que afete direta ou indiretamente os Créditos e Novos Créditos.</p>
Negociação:	Os CRIs eram registrados para negociação no mercado secundário, no mercado de balcão organizado, através do SNA, administrado e operacionalizado pela CETIP;
Atualização do Valor Nominal:	O valor nominal unitário dos Certificados era corrigido mensalmente pelo IGP-M;
Pagamento da Atualização:	O pagamento da atualização ocorreria no vencimento final, observadas as amortizações programadas incidentes sobre o valor nominal atualizado;
Remuneração:	<p>Os juros eram calculados a partir da data de emissão, correspondentes a uma taxa de 10,5% ao ano, incidentes sobre o valor nominal dos CRIs Seniores, atualizado monetariamente, deduzindo o valor das amortizações realizadas.</p> <p>Os CRIs Subordinados recebiam, mensalmente, a título de remuneração, o saldo remanescente, relativo ao pagamento dos créditos e novos créditos, apurado na forma da cláusula 2.9.2 do Termo de Securitização;</p>
Pagamento da Remuneração:	<p>Os juros relativos aos CRIs Seniores seriam pagos mensalmente, todo o dia 19 do mês, juntamente com a amortização programada.</p> <p>A remuneração relativa aos CRIs Subordinados, se houvesse, seria paga juntamente com a amortização programada dos CRIs Seniores e após o provisionamento das despesas referidas na cláusula 2.9.2.1. do Termo de Securitização;</p>
Amortização:	Os CRIs Seniores eram amortizados mensalmente e sucessivamente, sempre no dia 19 de cada mês, sendo a primeira amortização no dia 19 de agosto de 2005 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, até o vencimento dos mesmos, conforme tabela constante no Anexo IV do termo de securitização. Essa tabela considera uma remuneração de 10,5% ao ano. Abaixo, tabela relativa a amortização programada dos CRIs Seniores para o ano de 2006:

Data	Valor Nominal	Tabela de Amortização	% da amortização
19/01/2006	482.951,49	1.026,37	0,2125%
19/02/2006	482.951,49	1.049,36	0,2173%
19/03/2006	482.951,49	1.076,52	0,2229%
19/04/2006	482.951,49	1.107,92	0,2294%
19/05/2006	482.951,49	1.467,46	0,3039%
19/06/2006	482.951,49	1.498,35	0,3102%
19/07/2006	482.951,49	1.529,58	0,3167%
19/08/2006	482.951,49	1.561,15	0,3233%
19/09/2006	482.951,49	1.593,06	0,3299%
19/10/2006	482.951,49	1.625,32	0,3365%
19/11/2006	482.951,49	1.657,92	0,3433%
19/12/2006	482.951,49	1.690,88	0,3501%

Os CRIs Subordinados eram amortizados mensalmente e sucessivamente, se houvesse saldo remanescente relativo ao pagamento dos Créditos e Novos Créditos, apurado na forma da cláusula 2.9.2. do Termo de Securitização, à razão de 1/120 do seu valor nominal, sendo a primeira amortização no dia 19 de agosto de 2005, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, até o resgate integral dos CRIs Subordinados;

Fundo de Liquidez:

A Securitizadora deveria manter durante todo o prazo de emissão dos CRIs, recursos equivalentes a, no mínimo, R\$3.000.000,00 (três milhões de reais), atualizados pelo IGP-M, aplicados em fundo de investimento classificado como “referenciados”. O Fundo de Liquidez não admitiria resgate sem autorização do Agente Fiduciário. Os recursos aplicados no Fundo de Liquidez deverão ser utilizados, até o resgate integral dos CRIs Seniores, exclusivamente para pagamento de qualquer obrigação dos CRIs Seniores ou tributos devidos pela Securitizadora estritamente em razão da presente emissão de CRIs, excluindo-se os tributos incidentes sobre aplicações financeiras e outros rendimentos que a Securitizadora eventualmente venha a auferir, exceto em relação às aplicações do próprio Fundo de Liquidez, em caso de falta de recursos suficientes na Securitizadora. Após o resgate integral dos CRIs Seniores, o eventual valor remanescente no Fundo de Liquidez seria utilizado no pagamento de amortização e remuneração dos CRIs Subordinados;

Aquisição Facultativa:

A Securitizadora poderia, a qualquer tempo, adquirir no mercado CRIs em circulação, por preço a ser negociado oportunamente com os cedentes. Os CRIs objeto deste procedimento poderiam ser cancelados, permanecer em tesouraria da Securitizadora, ou ser novamente colocados no mercado;

Vencimento Antecipado:

O Agente Fiduciário poderia declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes do Termo de Securitização e exigir o imediato pagamento pela securitizadora do valor nominal dos CRIs em circulação, acrescido da atualização monetária, remuneração, juros e multas previstas no termo, calculadas pro rata die, mediante notificação extrajudicial à Securitizadora, na ocorrência das seguintes hipóteses:

- a. descumprimento pela Securitizadora de toda e qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo de Securitização, não sanada em 30 (trinta) dias, contados de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário, exceto por aquelas obrigações para as quais esteja previsto um prazo específico para declaração de vencimento antecipado, hipótese em que tal prazo prevalecerá;

- b. descumprimento pela Securitizadora de toda e qualquer obrigação pecuniária prevista no Termo de Securitização, não sanada em 60 (sessenta) dias, independentemente de aviso recebido do Agente Fiduciário;
- c. rescisão do Contrato de Concessão;
- d. nota de risco dos CRIs Seniores seja inferior ao baixo risco de crédito por uma, ou ambas, agências de classificação de risco;
- e. decretação de falência, pedido de concordata, dissolução ou liquidação da Securitizadora;
- f. atraso no pagamento dos Créditos e Novos Créditos, no todo ou em parte, por período superior a 30 (trinta) dias, de forma que comprometa o pagamento dos CRIs Seniores; e
- g. não reposição do saldo mínimo do Fundo de Liquidez, em caso de resgate, por mais de 60 (sessenta) dias, a contar do respectivo resgate.

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Os recursos obtidos com a subscrição dos CRIs foram utilizados para os seguintes pagamentos e na ordem aqui definida: i) pagamento das despesas da emissão, tal como previsto no item 2.4. das condições gerais; ii) constituição do Fundo de Liquidez, nos termos do item 3.1. do termo de securitização; e iii) pagamento do preço de aquisição das CCIs, representativas dos Créditos e Novos Créditos, adquiridas pela Securitizadora nos termos das condições gerais.

ASSEMBLÉIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS

No decorrer do exercício de 2010, não foram realizadas Assembléias.

PREÇO UNITÁRIO DOS CRIs

CRIs Seniores

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário
31/12/2010	R\$ 472.118,95	R\$ 1.523,06	R\$ 473.642,01
31/12/2009	R\$ 468.957,95	R\$ 1.512,86	R\$ 470.470,81

Data	Quotas em Circulação	Quotas em Tesouraria	Total em Circulação
31/12/2010	104	104	R\$ 49.258.769,07
31/12/2009	104	104	R\$ 48.928.964,54

CRIs Subordinados

Data	Valor Nominal
31/12/2010	R\$ 383.335,81
31/12/2009	R\$ 381.819,51

Data	Quotas em Circulação	Quotas em Tesouraria	Total em Circulação
31/12/2010	42	0	R\$ 16.100.103,86
31/12/2009	42	0	R\$ 16.036.419,34

EVENTOS REALIZADOS – 2010

Pagamentos Referentes os CRIs Seniores

Data	Evento	Valor por Quota
19/01/2010	Remuneração	R\$ 3.898,59
19/01/2010	Amortização	R\$ 3.235,02
19/02/2010	Remuneração	R\$ 3.895,96
19/02/2010	Amortização	R\$ 3.281,45
19/03/2010	Remuneração	R\$ 3.914,11
19/03/2010	Amortização	R\$ 3.346,07
19/04/2010	Remuneração	R\$ 3.922,87
19/04/2010	Amortização	R\$ 3.403,51
19/05/2010	Remuneração	R\$ 3.924,25
19/05/2010	Amortização	R\$ 3.455,19
19/06/2010	Remuneração	R\$ 3.941,57
19/06/2010	Amortização	R\$ 3.521,66
19/07/2010	Remuneração	R\$ 3.945,41
19/07/2010	Amortização	R\$ 3.625,86
19/08/2010	Remuneração	R\$ 3.921,17
19/08/2010	Amortização	R\$ 3.655,98
19/09/2010	Remuneração	R\$ 3.920,57
19/09/2010	Amortização	R\$ 3.708,34
19/10/2010	Remuneração	R\$ 3.934,46
19/10/2010	Amortização	R\$ 3.775,13
19/11/2010	Remuneração	R\$ 3.942,32
19/11/2010	Amortização	R\$ 3.836,97
19/12/2010	Remuneração	R\$ 3.966,83
19/12/2010	Amortização	R\$ 3.916,01

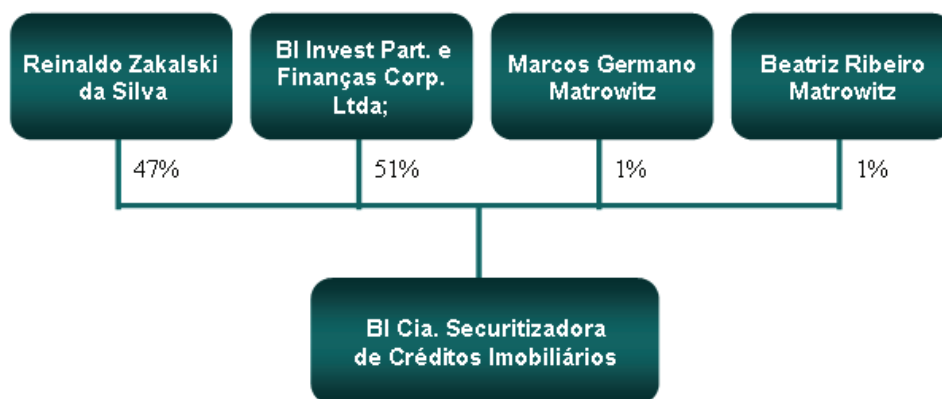
Pagamentos Referentes os CRIs Subordinados

Data	Evento	Valor por Quota
19/01/2010	Remuneração	R\$ 14.572,21
19/01/2010	Amortização	R\$ 3.453,09
19/02/2010	Remuneração	R\$ 3.642,16
19/02/2010	Amortização	R\$ 3.431,37
19/03/2010	Remuneração	R\$ 1.268,00
19/03/2010	Amortização	R\$ 3.402,48
19/04/2010	Remuneração	R\$ 1.329,33
19/04/2010	Amortização	R\$ 3.368,38
19/05/2010	Remuneração	R\$ 141,17
19/05/2010	Amortização	R\$ 3.349,05
19/06/2010	Remuneração	R\$ 472,30
19/06/2010	Amortização	R\$ 3.319,30
19/07/2010	Remuneração	R\$ 590,22
19/07/2010	Amortização	R\$ 3.267,60
19/08/2010	Remuneração	R\$ 16.884,80
19/08/2010	Amortização	R\$ 3.236,94
19/09/2010	Remuneração	R\$ 3.372,70
19/09/2010	Amortização	R\$ 3.219,26
19/10/2010	Remuneração	R\$ 11.891,67
19/10/2010	Amortização	R\$ 3.197,56
19/11/2010	Remuneração	R\$ 5.843,18
19/11/2010	Amortização	R\$ 3.190,20
19/12/2010	Remuneração	R\$ 19.477,18
19/12/2010	Amortização	R\$ 3.159,62

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

No decorrer do exercício de 2010, a Emissora cumpriu, regularmente e dentro dos prazos, a todas as obrigações previstas na escritura de emissão.

ORGANOGRAMA



PARTICIPAÇÃO NO MERCADO

A empresa foi constituída em 22 de novembro de 2004 sob forma de sociedade limitada e tinha como objeto social a participação em outras empresas, inclusive em instituições financeiras, como quotista ou acionista.

Em Assembléia Geral realizada em 10 de fevereiro de 2005, os sócios-quotistas decidiram, por unanimidade, transformar a sociedade limitada em sociedade por ações, de objeto exclusivo, em conformidade com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, com a denominação social de B.I Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários.

A Companhia tem por objeto: a aquisição e securitização de créditos imobiliários oriundos ou relacionados a quaisquer modalidades imobiliárias, tais como aluguéis e parcelas de contrato de compra e venda, a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs, debêntures ou quaisquer outros títulos de crédito ou valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários e a realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização de créditos imobiliários em questão.

A Companhia teve concluído seu processo de

concessão de registro como companhia aberta homologado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em 02/03/2005 através do processo CVM RJ-2005-1358.

O mercado de securitização no Brasil está crescendo a uma velocidade espantosa e se consolidando como o mais importante mercado securitizador da América Latina.

Isso mostra que os participantes desse segmento conseguiram mostrar ao mercado financeiro sua importância como atrativa fonte de financiamento.

O aumento da participação do setor de securitização deveu-se principalmente ao mercado imobiliário.

Esse mercado sofreu um grande avanço com a transformação de terrenos e projetos em grandes carteiras de recebíveis.

Para o próximo ano, esse crescimento deve continuar, com o aumento das operações comerciais (securitização de contratos mercantis, dentre outros) devido ao crescimento econômico do país.

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

LF RATING

Emissão	Rating	Relatório de Monitoramento
1ª Emissão	AA-	23/12/2009

INFORMAÇÕES RELEVANTES

A BI Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários convocou Assembléia Geral Extraordinária e Ordinária para ser realizada no dia 28 de abril de 2011 para deliberar os seguintes assuntos em Sessão Extraordinária:

- Eleger os novos membros do Conselho de Administração;
- informar sobre a aquisição facultativa / encerramento do CRI Shopping Santa Cruz, ativos CETIP 05G0018767 – CRI Senior e 05G0018768 – CRI Subordinado;
- Aprovar o Aumento de Capital da Empresa; e
- aprovar a nova redação do artigo 19 do Estatuto Social.

PARECER

Não temos conhecimento de eventual omissão ou inverdade, contida nas informações divulgadas pela Emissora, até a aquisição da totalidade dos CRIs Seniores, em 19 de janeiro de 2011, e que manteve atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM – Comissão de Valores Mobiliários durante o exercício de 2010.

DECLARAÇÃO

Declaramos que na qualidade de Agente Fiduciário desta 1ª Emissão de Debêntures cumprimos todos os deveres e atribuições constantes do Termo de Securitização, até a aquisição da totalidade dos CRIs Seniores em 19 de janeiro de 2011 e estamos aguardando a deliberação em assembléia para cancelamento dos CRIs Subordinados, convocada para realizar-se em 28 de abril de 2011.

São Paulo, abril de 2011.



“Este Relatório foi elaborado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, § primeiro, alínea “b” da Lei nº 6407/76 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 interessados para consulta na sede deste Agente Fiduciário”