

RELATÓRIO ANUAL EXERCÍCIO 2014



► BSI CAPITAL SECURITIZADORA S.A.
1ª Emissão – 1ª e 2ª Séries



BSI CAPITAL
SECURITIZADORA


planner

ÍNDICE

CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES	3
CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA	3
ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS.....	6
POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES	6
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA.....	7
ORGANOGRAMA	7
PARTICIPAÇÃO NO MERCADO	7
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	7
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS	7
INFORMAÇÕES RELEVANTES	7
PRINCIPAIS RUBRICAS.....	8
COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	8
GARANTIA	10
PARECER	10
DECLARAÇÃO	10

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:	PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes
Atividade:	Atividades de Securitização de recebíveis
Categoria de Registro:	Categoria B
Publicações:	Diário Oficial do Estado de São Paulo

CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES**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:

Adimplente 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 Debêntures:

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 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 Escriturados 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.

POSIÇÃO DAS DEBÊNTURES

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2014	R\$ 486.400,00000	R\$ 1.787,605606	R\$ 488.187,605606	R\$ 48.818.760,56

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

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

EVENTOS REALIZADOS - 2014

De acordo com a Escritura de Emissão, não foram pactuados eventos pecuniários no exercício de 2014.

AGENDA DE EVENTOS - 2015

Não existem eventos pecuniários programados para este período.

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

No decorrer do exercício de 2014 a Emissora cumpriu, regularmente e dentro do prazo a todas as obrigações previstas Termo de Securitização.

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, no entanto informou que o mesmo está em fase de elaboração.

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

No exercício de 2014 a Emissora realizou a alteração estatutária, objetivando o aumento do limite para emissão de CRI e/ou CRA para até o limite de R\$ 5.000.000.000,00.

INFORMAÇÕES RELEVANTES

Em 03 de fevereiro de 2015, os contratos de Alienação Fiduciária dos Imóveis e os contratos de Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios foram aditados para refletir as seguintes alterações:

- Substituir o antigo depositário, BNY Mellon, pelo Banco BRADESCO S.A., que atuará na qualidade de Depositário;
- Aprovar a substituição da Conta Centralizadora “B” pela Conta Centralizadora “A”, de forma que os Créditos Imobiliários, o Fundo de Reserva e os Direitos Creditórios serão mantidos na Conta Centralizadora “A”, que passará a ser definida apenas como “Conta Centralizadora”, e investidos conforme previstos no Termo de Securitização e no Contrato de Depositário; (iii) fazer pequenos ajustes na redação do item “i” da

cláusula 2.2.(c); e (iv) alterar o valor da multa em caso de inadimplemento de obrigação não pecuniária prevista no item 7.1.2. do Contrato de Cessão Fiduciária para R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

PRINCIPAIS RUBRICAS

BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO - R\$ MIL

ATIVO	2013	AV%	2014	AV%
Circulante	10.002	100,0%	173.576	100,0%
Caixa e equivalentes de caixa	9.894	98,9%	173.468	99,9%
Tributos a compensar	108	1,1%	108	0,1%
TOTAL DO ATIVO	10.002	100%	173.576	100%

BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO - R\$ MIL

PASSIVO	2013	AV%	2014	AV%
CIRCULANTE	-	-	126.392	72,8%
Fornecedores	-	-	98.974	57,0%
Obrigações Tributárias	-	-	27.418	15,8%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	10.002	100,0%	47.184	27,2%
Capital social	104.000	1039,8%	104.000	59,9%
Capital social a Integralizar	(89.000)	(889,8%)	(49.000)	(28,2%)
Adiant. Futuro aumento de Capital	24.700	247,0%	24.700	14,2%
Resultado do período	5.144	51,4%	(2.818)	(1,6%)
Prejuízos Acumulados	(34.842)	(348,4%)	(29.698)	(17,1%)
TOTAL DO PASSIVO	10.002	100,0%	173.576	100,0%

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO - R\$ MIL

DEMONSTR. DE RESULTADOS	2013	AV%	2014	AV%
(=) Receita líquida	-	-	243.133	100,0%
(-)Custo dos serviços prestados	-	-	-	-
(=) Lucro bruto	-	-	243.133	100,0%
Despesas administrativas e Gerais	-	-	(246.355)	(101,3%)
(=) Receitas (despesas) operacionais	-	-	(246.355)	(101,3%)
Resultado de equivalência patrimonial	-	0,0%	-	0,0%
(=) Lucro da atividade	-	-	(3.222)	(1,3%)
(+)Receitas financeiras	7.308	#DIV/0!	525	0,2%
(-)Despesas financeiras	(1.126)	#DIV/0!	(121)	(0,0%)
Variação cambial, líquida	-	-	-	-
(=) Lucro operacional	6.182	#DIV/0!	(2.818)	(1,2%)
(-) CS e IR	(1.038)	#DIV/0!	-	-
(=) Lucro disponível do período	5.144	#DIV/0!	(2.818)	(1,2%)

COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

Índices de Liquidez:

Liquidez Geral: de 1,37 em 2014

Liquidez Corrente: de 1,37 em 2014

Liquidez Seca: de 1,37 em 2014

Liquidez Imediata: de 1,37 em 2014

Estrutura de Capitais:

A Companhia apresentou um índice de Participação de Capital de terceiros de 267,87% em 2014. O Índice de Composição do Endividamento foi de 100,00% em 2014. O grau de imobilização do Patrimônio Líquido

foi de 0,00% em 2014. A Empresa apresentou um Índice de Imobilização dos Recursos não Correntes de 367,87% em 2014.

Rentabilidade:

A Rentabilidade do Ativo em 2014 foi de -1,54%. O Giro do Ativo foi de 0,00 em 2014. A Rentabilidade do Patrimônio Líquido foi de -4,93% em 2014.

*Não foi possível apurar os Índices de 2013 devido à falta de valores em contas específicas das Demonstrações Financeiras apresentadas.

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)

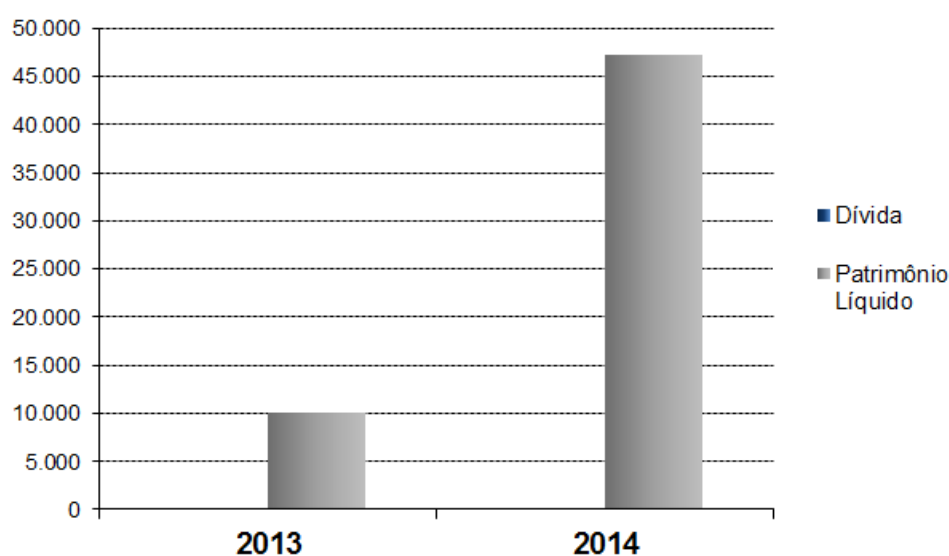
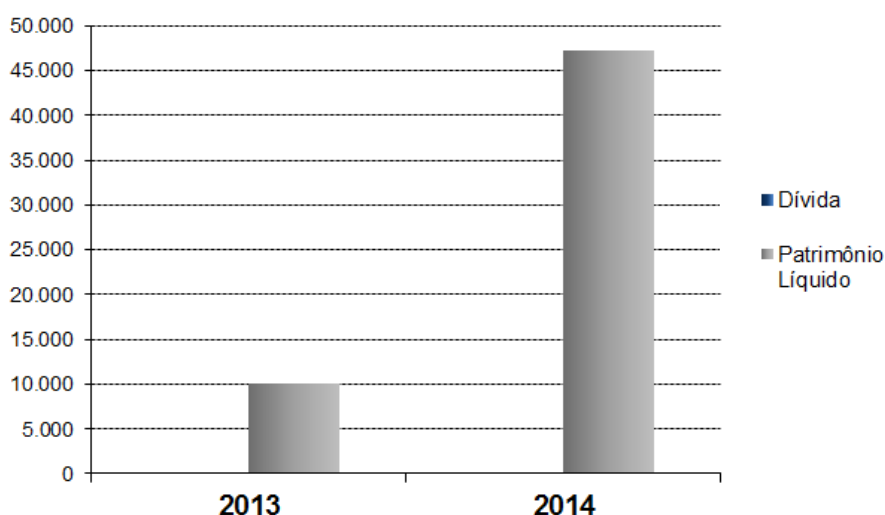


Gráfico: Dívida X PL (Valores em R\$ mil)



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 2014.

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

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 2015.



“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”