

PROSPECTO PRELIMINAR DE DISTRIBUIÇÃO DAS SÉRIES 2.011-217 E 2.011-218 DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO



Avenida Paulista, nº 1.374, 15º andar - São Paulo - SP - CNPJ Nº 03.767.538/0001-14

Lastreados em Créditos Imobiliários Pulverizados

Emissão no Valor Nominal Total de:

R\$ 13.715.945,04

Rating: A(bra), para os CRIs Sênior, pela Fitch Rating

Códigos ISIN: BRBSCCRI5N1 (2.011-217) e BRBSCCRI5O9 (2.011-218)

Códigos dos Ativos: 11C0034561 (2.011-217) e 11C0034567 (2.011-218)

Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, aprovada nos termos do Estatuto Social da Securitizadora, observados os limites da Reunião do Conselho de Administração ocorrida em 10/01/2011, realizada nos termos do Termo de Securitização (conforme definido neste Prospecto).

Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs"), nominativo-escriturais, para distribuição pública, série Sênior e Júnior, sendo 41 (quarenta e um) unidades, perfazendo um montante de R\$ 12.344.350,52 (doze milhões, trezentos e quarenta e quatro mil, trezentos e cinquenta reais e cinquenta e dois centavos) CRIs Sênior relativos à série 2.011-217 e 4 (quatro) unidades, perfazendo um montante de R\$ 1.371.594,52 (um milhão, trezentos e setenta e um mil, quinhentos e noventa e quatro reais e cinquenta e dois centavos) CRIs Júnior relativos à série 2.011-218 da primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização ("Securitizadora" ou "Emissora"), com valor nominal unitário de R\$ 301.081,72 (trezentos e um mil, oitenta e um reais e setenta e dois centavos) para os CRIs Sênior e R\$ 342.898,63 (trezentos e quarenta e dois mil, oitocentos e noventa e oito reais e sessenta e três centavos) para os CRIs Júnior na data de 20/03/2011 ("Data de Emissão"), perfazendo o valor total de emissão de R\$ 13.715.945,04 (treze milhões, setecentos e quinze mil, novecentos e quarenta e cinco reais e quatro centavos), conforme deliberado na Reunião do Conselho de Administração, realizada em 10/01/2011. Os CRIs terão prazo de 359 (trezentos e cinquenta e nove) meses, vencendo em 20/02/2041, e previsão de pagamento de juros e principal, mensalmente a partir de 20/06/2011 para os CRIs Sênior e a partir de 20/10/2011, para os CRIs Júnior. A remuneração dos CRIs Sênior será de 8,0000% ao ano e dos CRIs Júnior de 41,7817% ao ano, incidentes sobre o valor nominal não amortizado dos CRIs, atualizado monetariamente pelo IGP-M. Os CRIs têm como lastro créditos imobiliários decorrentes de 87 (oitenta e sete) contratos imobiliários representados por Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCIs"), cedidas à Securitizadora, em conformidade com a Lei 10.931/2004. A emissão contará com a instituição do Regime Fiduciário, com a nomeação da Oliveira Trust DTVM Ltda., como Agente Fiduciário, e contará também com a instituição do Patrimônio Separado sobre os bens e direitos, conforme estabelecido no Termo de Securitização de Créditos ("Termo"). Os CRIs serão admitidos à negociação, sob o código 11C0034561 para os CRIs Sênior 11C0034567 para os CRIs Júnior, na CETIP, e na BM&FBovespa. A Oferta foi registrada, provisoriamente na Comissão de Valores Mobiliários – CVM sob os nº CVM/SRE/CRI/2011-0011 para os CRIs Sênior e CVM/SER/CRI/2011-0012 para os CRIs Júnior em 30/03/2011 e recebeu os registros definitivos em [lacuna].

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO DE AUTOREGULAÇÃO DA ANBID PARA OFERTAS PÚBLICAS DE DISTRIBUIÇÃO E AQUISIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DOS CRIS, DE SUA EMISSORA E DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO PELO INVESTIDOR AO APLICAR SEUS RECURSOS.

RECOMENDA-SE A LEITURA ATENTA DAS SEÇÕES 2, 3 E 4, NAS PÁGINAS 08 À 61, EM CONJUNTO COM A SESSÃO 5, QUE TRATA DOS "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 65 À 66 PARA UMA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE OS INVESTIDORES ESTÃO EXPOSTOS E QUE DEVEM SER CONSIDERADOS AO APLICAR SEUS RECURSOS.

A data deste Prospecto é 22/07/2011

Este prospecto está sob análise da Comissão de Valores Mobiliários, que ainda não se manifestou a seu respeito. O presente prospecto está sujeito à correção. O prospecto definitivo será entregue aos investidores durante o período de distribuição.

ÍNDICE

1. PRINCIPAIS TERMOS E EXPRESSÕES UTILIZADOS NESTE PROSPECTO	4
2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	8
2.1. Principais Características da Oferta	8
2.2. Informações Relativas à Oferta	29
2.3. Documentos da operação	34
2.4. Fluxograma do Pagamento Mensal das Remunerações dos CRIs	41
3. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS QUE COMPÕEM O LASTRO DOS CRIS	42
3.1. Descrição da forma como se operou a cessão de Créditos	42
3.2. Descrição dos Critérios de Elegibilidade	43
3.3. Origem dos Créditos Imobiliários	43
3.4. Identificação dos Créditos Imobiliários	44
3.5. Informações sobre as eventuais taxas de desconto praticadas na aquisição dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora	46
3.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de Créditos de mesma natureza	46
3.7. Substituição, Acréscimo e Remoção de Créditos Imobiliários	47
3.8. Descrição da Forma Adotada pelos Originadores para Concessão do Financiamento	48
3.9. Informações Adicionais:	48
4. INFORMAÇÕES SOBRE A OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO	49
4.1. Identificação de administradores, consultores e auditores	49
4.2. Descrição das atividades exercidas pela Empresa de Auditoria para Análise e Auditoria dos Créditos Imobiliários.	51
4.3. Descrição das Principais Funções e Responsabilidades da Instituição Custodiante na Emissão	51
4.4. Procedimentos adotados pela Instituição Custodiante e Agente Fiduciário para a verificação do lastro dos CRIs	52
4.5. Descrição das Atividades da Empresa Administradora na Administração dos Créditos Imobiliários.	52
4.6. Procedimentos adotados pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário no Acompanhamento da Gestão de Créditos e dos CRIs.	55
4.7. Critérios de substituição de Prestadores de Serviço	55
4.8. Destinação dos Recursos	57
4.9. Descrição das atividades exercidas pela Agência Classificadora de Risco	58
4.10. Classificação de Risco	58

4.11. Declarações	58
4.12. Relacionamentos Societários, Negociais e Parcerias Comerciais entre os Participantes da Operação	59
5. FATORES DE RISCO	61
5.1. Fatores Relativos ao Ambiente Macroeconômico	61
5.2. Fator Relativo ao Setor de Securitização Imobiliária e a Securitizadora	62
5.3. Fatores Relativos aos Créditos Imobiliários	62
5.4. Fatores relativos à Emissão de CRI	64
5.5. Riscos Relacionados a Conflitos de Interesses	65
6. VISÃO GERAL DO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA	66
7. INFORMAÇÕES SOBRE A SECURITIZADORA	69
7.1. Informações Cadastrais da Securitizadora	69
7.2. Sumário da Securitizadora	70
7.3. Administração da Securitizadora	70
7.4. Resumo das Demonstrações Financeiras da Securitizadora	75
8. ANEXOS	78
Anexo I ao Prospecto- Ata da Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora de 10.01.2011	79
Anexo II ao Prospecto - Termo de Securitização de Créditos Séries 2.011-217 e 2.011-218	81
Anexo II – A – Primeira Re-ratificação ao Termo de Securitização de Créditos das 217ª E 218ª Séries	131
Anexo III ao Prospecto - Minuta do Instrumento Particular de Cessão de Créditos	139
Anexo IV ao Prospecto – Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário	153
Anexo V ao Prospecto - Contrato de Prestação de Serviços da Empresa de Administração - FPS	172
Anexo VI ao Prospecto - Modelo de Boletim de Subscrição	194
Anexo VII ao Prospecto - Demonstrações Financeiras da Securitizadora e pareceres dos auditores independentes relativas aos exercícios sociais encerrados em, 31.12.2008, 31.12.2009 , 31.12.2010 e ITR 31/03/2011	198
Anexo VIII- Estatuto Social da Securitizadora	364
Anexo IX – Relatório de Rating	378

1. PRINCIPAIS TERMOS E EXPRESSÕES UTILIZADOS NESTE PROSPECTO

Para fins do presente Prospecto, as definições a seguir indicadas terão o significado a elas atribuído, salvo referência diversa neste Prospecto.

Agência de Rating:	Fitch Rating Brasil Ltda.
Agente Fiduciário:	Oliveira Trust DTVM Ltda, instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil (BACEN), nos termos da Lei 9.514/97, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ.
Alienação Fiduciária:	Modalidade de garantia real imobiliária constituída pelos Devedores nos Contratos Imobiliários, nos termos da Lei 9.514/97, pela qual os Devedores transferem, com escopo de garantia dos Contratos Imobiliários, a propriedade fiduciária dos Imóveis.
Anúncio de Distribuição e Encerramento:	Anúncio pelo qual se dará a publicidade de distribuição e encerramento dos CRIs, utilizando a faculdade prevista no parágrafo único do artigo 29 da Instrução 400/03 e que substituirá os anúncios de início e o de encerramento da distribuição, com previsão de publicação para 17/06/2011.
Banco Escriturador:	Itaú Corretora de Valores S/A, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com sede na Rua Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400 – 10º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, ou quem vier a sucedê-lo.
Carteira:	Totalidade dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão.
Carência:	Os Pagamentos mensais de juros e amortização ocorrerão todo dia 20 de cada mês, com o seguinte período de carência: (i) serão pagos a partir de 20/06/2011 para os CRIs Sênior, e; (ii) serão pagos a partir de 20/10/2011 para os CRIs Júnior, conforme o fluxo financeiro descrito no Anexo II do Termo.
CCIs:	Cédulas de Crédito Imobiliário, emitidas por meio de Escritura de Emissão de acordo com as normas previstas na Lei 10.931 de 02 de agosto de 2.004, representativas dos Créditos Imobiliários, incluindo o principal, todos os seus respectivos acessórios, juros, atualização monetária, eventuais prêmios de seguros e quaisquer outros acréscimos de remuneração, de mora ou penalidades, e demais encargos contratuais de responsabilidade dos Devedores, inclusive, mas não limitado à alienação fiduciária em garantia, tal como acordado nos respectivos Contratos Imobiliários nos quais conste tal garantia. As CCIs são emitidas pelos Originadores e custodiadas pelas Instituições Custodiantes na CETIP.
CETIP:	Cetip S/A - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, Instituição autorizada pelo Banco Central a prestar serviços de custódia escritural de ativos e de liquidação financeira.
CMN:	Conselho Monetário Nacional.
Conta Corrente da Emissão:	Conta corrente nº 23.852-6, da agência 0910, mantida no Banco Itaú de titularidade da Securitizadora, por onde transitarão os recursos advindos dos recebimentos mensais dos Créditos Imobiliários, das aplicações financeiras e por onde serão pagas as despesas relacionadas à Emissão.
Contratos de Cessão:	Instrumentos Particulares de Cessão de Créditos e Outras Avenças, firmados entre a Securitizadora e os Originadores. Anexa a este Prospecto inserimos a minuta padrão utilizada pela Securitizadora para aquisição dos Créditos, de forma que as vias originais encontram-se devidamente formalizadas e arquivadas junto à Securitizadora.

Contrato Custódia:	de	Instrumento particular de contrato de prestação de serviços de custódia, registro de Cédulas de Crédito Imobiliário escriturais, banco liquidante e outras avenças, firmados entre os Originadores e as respectivas Instituições Custodiantes, e ou eventualmente entre Securitizadora e as Instituições Custodiantes.
Contratos Imobiliários:		Contratos firmados entre os Originadores e os Devedores, pelos quais são constituídos os Créditos Imobiliários.
Contrato Administração dos Créditos:	de	Contrato de prestação de serviços de administração de Créditos Imobiliários, firmado entre a Securitizadora e a Empresa Administradora, constante no Anexo V, deste Prospecto.
Créditos Imobiliários:	ou	Créditos originados de Contratos Imobiliários e que são representados pelas CCI's vinculadas à Emissão, inclusive os respectivos acessórios de tais direitos creditórios inclusive, mas não se limitando, à alienação fiduciária em garantia.
Coobrigados:		Os Originadores, discriminados no item 2.1. "Garantias", possuem a obrigação de recomprar os Créditos Imobiliários em hipóteses determinadas nos Contratos de Cessão de Créditos Imobiliários.
CRIs:		Certificados de Recebíveis Imobiliários, Sênior e Júnior, respectivamente das séries 2.011-217 e 2.011-218 da 1ª Emissão pública da Emissora, quando referidos em conjunto.
CRIs Júnior:		CRIs da série 2.011-218 da 1ª emissão pública da Emissora, os quais se subordinam aos CRIs Sênior para fins de amortização, pagamento de remuneração e resgate.
CRIs Sênior:		CRIs da série 2.011-217 da 1ª emissão pública da Emissora, os quais não se subordinam a nenhuma outra série ou classe de CRI para fins de amortização, pagamento de remuneração e resgate.
Credor Fiduciário:		titular da Alienação Fiduciária dos Imóveis.
Critérios Elegibilidade:	de	Os parâmetros indicados neste Prospecto e que serviram de base para seleção dos Créditos Imobiliários.
CVM:		Comissão de Valores Mobiliários
Data de Emissão:		20/03/2011
Data de Início de Pagamento Principal e Juros:	de	20/06/2011 para os CRIs Sênior e 20/10/2011 para os CRIs Júnior, conforme fluxo financeiro constante do Anexo II ao Termo de Securitização, anexo ao Prospecto.
Dia Útil:		Qualquer dia em que haja expediente bancário na cidade de São Paulo - SP.
Devedores:		Pessoas físicas e/ou jurídicas, devedoras dos Contratos Imobiliários.
DFI:		Seguro de Danos Físicos ao Imóvel, quando houver, é contratado pelos Devedores, junto à Seguradora, tendo como beneficiária a Securitizadora.
Emissão:		Emissão dos CRIs das séries 2.011-217 e 2.011-218 da 1ª emissão pública da Securitizadora.
Emissora:		A Securitizadora.

Empreendimentos Imobiliários:	Empreendimentos imobiliários, nos quais se inserem os Imóveis vinculados aos Contratos Imobiliários.
Escrituras de Emissão de CCI:	As Escrituras Particulares de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário dos Originadores, conjuntamente consideradas, por meio das quais são emitidas as CCIs lastreadas nos Créditos Imobiliários.
Empresa Administradora:	Interservicer – Serviços de Crédito Imobiliário Ltda. , com sede na cidade de Taboão da Serra - SP, na Avenida Paulo Ayres, nº 40 – sala D, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.568.928/0001-89 (“ Interservicer ”). A prestação de serviços de administração dos créditos é regida pelo Contrato de Prestação de Serviços de Back Up para Administração de Financiamentos Imobiliários, firmado em 25 de abril de 2006. A Interservicer tornou-se Servicer Principal, de forma que nesta Emissão ela responde todas as obrigações inerentes às atividades relacionadas à administração de Créditos Imobiliários.
Empresa(s) Auditoria:	FPS Negócios Imobiliários Ltda. , sediada na Cidade de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.009, 22º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.176.494/0001-10 (“ FPS ”), em conformidade com o Contrato de Prestação de Serviços de Back Up para Administração de Financiamentos Imobiliários firmado com a Securitizadora em 01 de dezembro de 2003; e (ii) Interservicer , acima qualificada, em conformidade com o Contrato de Prestação de Serviços de “Back Up” de Administração de Financiamentos Imobiliários, Auditoria e Cobrança de Créditos Imobiliários firmado com a Securitizadora em 25 de abril de 2006.
“Habite-se”:	O “habite-se” é o documento emitido pelas prefeituras municipais que atestam a conclusão dos Imóveis.
IGP-DI:	Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
IGP-M:	Índice Geral de Preços Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
Imóvel(is):	Unidade(s) autônoma(s) do(s) Empreendimento(s) Imobiliário(s), com “Habite-se” já concedido, vinculado(s) ao(s) Contrato(s) Imobiliário(s).
INCC:	Índice Nacional da Construção Civil, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
Instituições Custodiantes:	As Instituições Custodiantes prestam os serviços de custódia de Cédulas de Créditos Imobiliários, nos termos do artigo 18 da Lei 10.931 de 2004, nesta emissão comparecem como Instituições Custodiantes: (i) Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A, instituição financeira autorizada pelo BACEN, nos termos da Lei 9.514/97, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91 com sede na Avenida das Américas, nº 500, bloco 13 – Grupo 205, na cidade do Rio de Janeiro - RJ, inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.113.876/0001-91; (ii) Companhia Província de Crédito Imobiliário, com sede na Rua Sete de Setembro, nº 601, na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, inscrito no CNPJ sob o nº 87.091.716/0001-20; e (iii) Banco Ourinvest S.A. inscrito no CNPJ/MF sob o nº 78.632.767/0001-20, com sede na Avenida Paulista, nº 1.728 – 1º, 2º, 10º e 11º andares, São Paulo - SP.
Instrumentos Derivativos:	Em atendimento ao item 1.9. do Anexo III-A da Instrução CVM 400/03, informamos que para a presente Emissão não há previsão de utilização de instrumentos derivativos.
Investidor(es):	titular(es) dos CRIs objeto desta Emissão, podendo ter adquirido esses títulos em emissão primária pela Securitizadora ou no mercado secundário.
Investidor(es) Qualificado(s):	Investidor definido no artigo 109 da Instrução CVM nº 409/04.

- JUCESP:** Junta Comercial do Estado de São Paulo.
- LTV:** Análise da relação entre o saldo devedor dos Contratos Imobiliários e o valor de avaliação dos imóveis (“LTV”) obtido a partir da divisão do saldo devedor dos contratos sobre o valor de avaliação dos respectivos Imóveis.
- MIP:** Seguro de morte e invalidez permanente, quando houver. Sendo contratado pelos Devedores.
- Originadores:** Empresas ou Instituições detentoras dos Créditos Imobiliários, que cederam os Créditos Imobiliários para a Securitizadora. Comparecem como Originadores as seguintes pessoas jurídicas:

Razão Social	CNPJ	Empresa Controladora
BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA	62.237.367/0001-80	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA
CAPUCHE SATÉLITE INCORPORAÇÕES LTDA	07.051.644/0001-58	CAPUCHE SATÉLITE INCORPORAÇÕES LTDA
CAPUCHE VERANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	07.237.486/0001-25	CAPUCHE VERANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
CIDADE VERDE LTDA	04.666.560/0001-30	CIDADE VERDE LTDA
Helbor Empreendimentos S.A	49.263.189/0001-02	Helbor Empreendimentos S.A
INCORPORAÇÃO GOYAZES LTDA	07.895.265/0001-44	BORGES LANDEIRO
MANÊTIA EMPREENDIMENTOS S/A	08.260.970/0001-38	ROSSI RESIDENCIAL S.A.
PIGC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A	04.241.304/0001-00	PIGC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
RESIDENCIAL GOIÂNIA ALPES LTDA	07.002.869/0001-14	EBM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS
ROSSI RESIDENCIAL S.A.	61.065.751/0001-80	ROSSI RESIDENCIAL S.A.
SCHAHIN EMPREENDIMENTOS UMIBILIÁRIOS LTDA	53.066.577/0001-62	SCHAHIN EMPREENDIMENTOS UMIBILIÁRIOS LTDA
SPE GOIÂNIA INCORPORAÇÃO 3 LTDA	08.086.770/0001-00	EBM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS

- Patrimônio Separado:** Totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos Imobiliários, representados pelas CCIs, que são destacados do patrimônio da Securitizadora, destinando-se especificamente à liquidação dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário instituído, na forma do art. 11 da Lei 9.514/97.
- Prospecto:** O presente prospecto.
- Regime Fiduciário:** Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do artigo 9º da Lei 9.514/97.
- Securitizadora:** Brazilian Securities Companhia de Securitização, com sede na Avenida Paulista, nº 1.374 - 15º andar, São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001.14.
- Substituição:** Toda alteração de Créditos Imobiliários que constituam lastro dos CRIs emitidos pela Securitizadora. Toda Substituição dependerá de prévia e escrita manifestação do Agente Fiduciário, desde que atendidas as demais condições estabelecidas na cláusula 8 do Termo e descritas em 3.7 abaixo.
- Termo:** O Termo de Securitização de Créditos Imobiliários celebrado entre Brazilian Securities Companhia de Securitização e Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1. Principais Características da Oferta

Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos e do Termo de Securitização. Para uma descrição mais detalhada da operação que dá origem aos Créditos Imobiliários subjacentes aos CRIs, vide Seções “Informações Relativas à Oferta” e “Documentos do Operação” deste Prospecto.

Securitizadora: Brazilian Securities Companhia de Securitização.

Agente Oliveira Trust DTVM S.A.

Fiduciário:

Créditos Imobiliários: Créditos imobiliários no montante de R\$ 13.715.945,04 (treze milhões, setecentos e quinze mil, novecentos e quarenta e cinco reais e quatro centavos), na data de emissão, cedidos pelos Originadores à Securitizadora, oriundos dos Contratos Imobiliários.

Garantias: Nos termos do item 1.8. do Anexo III-A da Instrução CVM 400/03, informamos que as garantias vinculadas a presente Emissão são as abaixo citadas:

- I. Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários cedidos;
- II. CRIs Júnior subordinados aos CRIs Sênior;
- III. Garantia Real: 100% dos Créditos Imobiliários são garantidos por alienação fiduciária dos imóveis, constituída na forma prevista na Lei 9.514/97, conforme individualizados no Anexo I. A cessão dos Créditos Imobiliários para a Securitizadora implica, por força de lei, na automática transferência das respectivas garantias de alienação fiduciária em seu favor.
- IV. Os Originadores, discriminados abaixo possuem a obrigação de recomprar os Créditos Imobiliários nos termos dos respectivos Contratos de Cessão de Créditos Imobiliários, sendo as seguintes as hipóteses de recompra para cada coobrigado:

Coobrigados	% do volume total da emissão	Valor em (R\$)	Hipóteses de Recompra
Helbor Empreendimentos S.A	3,30%	R\$ 453.290,58	a) caso não se efetive o registro de qualquer um dos contratos e/ou das respectivas CCIs no prazo improrrogável de 60 dias a contar da assinatura deste instrumento; b) caso a transferência das CCIs no âmbito da CETIP não seja efetivada em até 60 dias a contar da assinatura deste instrumento; c) caso seja verificada existência de pendências em relação ao pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano (“IPTU”) e/ou taxas condominiais referentes a cada um dos imóveis; d) reclamação, por qualquer um dos adquirentes dos créditos; e) na hipótese de se verificar a não apresentação dos documentos por prazo superior a 30 dias; f) caso não apresente o laudo de avaliação, em até 30 dias a contar da assinatura deste instrumento; e g) na hipótese de se verificar inadimplência por prazo superior a 60 dias, enquanto persistirem os apontamentos dos Créditos, desde que a inadimplência não tenha sido gerada por atos de imperícia, imprudência ou negligência imputáveis exclusivamente à Securitizadora, ou à empresa de cobrança por ela contratada.

			* os prazos indicados acima contam da assinatura do Contrato de Cessão com a Helbor, ou seja, 28/02/2011.
INCORPORAÇÃO GOYAZES LTDA	5,40%	R\$ 740.002,69	a) caso não se efetive o registro de qualquer um dos Contratos e/ou das respectivas CCIs, dentro do prazo improrrogável de 30 dias a contar da assinatura deste instrumento; b) reclamação, por qualquer um dos adquirentes dos créditos; c) caso a transferência das CCIs, no âmbito da CETIP, não seja efetivada em até 45 dias; d) até a conclusão da auditoria e caso venha a se comprovar a qualquer tempo a existência de pendências em relação ao pagamento do IPTU e taxas condominiais referentes a cada um dos imóveis; e) até a transferência das CCIs e na hipótese de se verificar inadimplência por prazo superior a 60 dias exceto na hipótese de se verificar que a inadimplência tenha sido gerada por atos de imperícia, imprudência ou negligência imputáveis exclusivamente à Securitizadora e/ou à empresa de cobrança por ela contratada, ocorrerá nova contagem de prazo para apuração da inadimplência, a partir da correção e reestabelecimento dos procedimentos esperados pela Securitizadora e/ou empresa de cobrança contratada. ** os prazos indicados contam da assinatura do Contrato de Cessão com a Goyazes, ou seja, 03/11/2010.
MANÊTIA EMPREENDIMENTOS S/A	0,70%	R\$ 96.217,59	a) não registro de qualquer um dos contratos e/ou CCIs relacionados no prazo de 50 dias; b) caso a transferência das CCIs no âmbito da CETIP não seja efetivada; c) pendências em relação ao pagamento do IPTU e/ou taxas condominiais; d) verificada inadimplência por prazo superior a 90 dias, desde que a inadimplência não tenha sido gerada por atos de imperícia, imprudência ou negligência imputáveis exclusivamente à Securitizadora, ou à empresa de cobrança por ela contratada; e e) não apresentação dos documentos por prazo superior a 60 dias. *** os prazos indicados contam da assinatura do Contrato de Cessão com a Manêtia, ou seja, 23/03/2011.
Somatória	9,40%	R\$ 1.289.510,87	

Data de Emissão dos CRIs:

20/03/2011

Quanto aos CRIs

Emitidos em duas séries: Sênior e Júnior com as seguintes características:

Nº da Série:

2.011-217 (Sênior)

2.011-218 (Júnior)

Nº do Ativo:

11C0034561

11C0034567

Códigos ISIN:

BRBSCSRI5N1

BRBSCSRI5O9

Valor Total:

R\$ 12.344.350,52 (doze milhões, trezentos e quarenta e quatro mil, trezentos e cinquenta reais e cinquenta e dois centavos) da emissão

R\$ 1.371.594,52 (um milhão, trezentos e setenta e um mil, quinhentos e noventa e quatro reais e cinquenta e dois centavos) da emissão, equivalente a

		equivalente a 90% (noventa por cento) da emissão.	10% (dez por cento) da emissão.
Quantidade:		41 (quarenta e um)	4 (quatro)
Valor Nominal Unitário:		R\$ 301.081,72 (trezentos e um mil, oitenta e um reais e setenta e dois centavos)	R\$ 342.898,63 (trezentos e quarenta e dois mil, oitocentos e noventa e oito reais e sessenta e três centavos)
Prazo:		359 (trezentos e cinquenta e nove) meses	
Carência:		2 (dois) meses para os CRIs Sênior	6 (seis) meses para os CRIs Júnior
Forma dos CRIs:	Escritural		
Índice de Atualização:	de IGP-M (FGV)		
Periodicidade de atualização:	da Mensal		
Cálculo de Atualização:	da	<p>SDa = SDb x C, onde: SDa = Conforme definido na cláusula F.1 acima SDb = Valor Nominal na Data de Emissão, ou após incorporação de juros, atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; C = Fator acumulado da variação do IGP-M/FGV, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:</p> $C = \frac{NI_n}{NI_0}$ <p>onde: NI_n = Número Índice do IGP-M/FGV do mês imediatamente anterior ao mês de atualização; NI₀ = Número Índice do IGP-M/FGV do mês imediatamente anterior ao mês da emissão, de incorporação de juros ou da última amortização. No caso de ocorrer amortização extraordinária, NI₀ será o número índice do mês imediatamente anterior ao mês da última atualização mensal.</p>	
Juros Remuneratórios:		8,0000 % a.a. (taxa efetiva) para os CRIs Sênior	41,7817 % a.a (taxa efetiva) para os CRIs Junior
Cálculo dos Juros:		<p>J = SDa x (Fator Juros – 1), onde: J = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;</p>	

SDa = Saldo do Valor Nominal atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$$FatorJuros = \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{12}} \right]^{\left(\frac{dcp}{dct} \right)}$$

Fator Juros = Fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, sendo:

i = Taxa de Juros da respectiva série ao ano, informada com 4 (quatro) casas decimais.

dcp = Número de dias corridos entre a data de emissão, incorporação ou a data de aniversário imediatamente anterior e a data de atualização.

dct = Número de dias corridos entre a data de aniversário imediatamente anterior à data de atualização e a data de aniversário imediatamente posterior à data de atualização.

Para todos os efeitos considera-se data de aniversário o dia 20 (vinte) de cada mês.

Cálculo da Amortização

$$AM_i = \left[SDa \times \left(\frac{Tai}{100} \right) \right]$$

AM_i = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDa = conforme definido acima;

Tai = I-ésima taxa definida para amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, sem arredondamento, de acordo com a tabela abaixo.

Nº	Vencido	2.011-217				2.011-218			
		% Amortização	Saldo Inicial	Amortização	Juros	% Amortização	Saldo Inicial	Amortização	Juros
00	20/3/2011	0,0000%	301.081,72			0,0000%	342.898,63		
01	20/4/2011	0,0000%	303.018,89	-	-	0,0000%	353.021,18	-	-
02	20/5/2011	0,0000%	304.968,52	-	-	0,0000%	363.442,56	-	-
03	20/6/2011	0,2021%	304.968,52	616,34	1.962,18	0,0000%	374.171,58	-	-
04	20/7/2011	0,2046%	304.352,18	622,70	1.958,21	0,0000%	385.217,32	-	-
05	20/8/2011	0,2072%	303.729,48	629,33	1.954,20	0,0000%	396.589,15	-	-
06	20/9/2011	0,2098%	303.100,15	635,90	1.950,16	0,0000%	408.296,67	-	-
07	20/10/2011	0,2241%	302.464,24	677,82	1.946,06	0,2241%	408.296,67	914,99	12.053,14
08	20/11/2011	0,2828%	301.786,42	853,45	1.941,70	0,2828%	407.381,68	1.152,08	12.026,13
09	20/12/2011	0,2189%	300.932,97	658,74	1.936,21	0,2189%	406.229,60	889,24	11.992,12
10	20/1/2012	0,4179%	300.274,23	1.254,85	1.931,97	0,4179%	405.340,37	1.693,92	11.965,87
11	20/2/2012	0,2269%	299.019,38	678,47	1.923,90	0,2269%	403.646,45	915,87	11.915,86
12	20/3/2012	0,2299%	298.340,91	685,89	1.919,53	0,2299%	402.730,57	925,88	11.888,82
13	20/4/2012	0,2455%	297.655,02	730,74	1.915,12	0,2455%	401.804,70	986,43	11.861,49
14	20/5/2012	0,4045%	296.924,28	1.201,06	1.910,42	0,4045%	400.818,27	1.621,31	11.832,37
15	20/6/2012	0,2414%				0,2414%	399.196,96		

em títulos públicos e/ou privados de baixo risco de crédito.

Fundo de Reserva: O Fundo de Reserva será composto pelo fluxo de caixa para pagamento do principal e juros dos CRIs Júnior e será formado, mês a mês, durante o período de carência de 6 (seis) meses dos pagamentos das parcelas dos CRIs Júnior, após o primeiro mês de carência destinado ao Fundo de Liquidez. Os recursos depositados no Fundo de Reserva serão utilizados para cobrir eventuais insuficiências previstas nas formas de Seqüências de Pagamento Pro Rata ou Pagamento Seqüencial e para cobrir eventuais insuficiências no Fundo de Despesa.

Os recursos integrantes deste Fundo, durante o período que eventualmente anteceder a sua utilização para pagamento das obrigações do Patrimônio Separado, deverão ser aplicados pela Securitizadora em títulos públicos e/ou privados de baixo risco de crédito.

Fundo de Despesa: O Fundo de Despesa será formado mensalmente por recursos originados da diferença entre os valores recebidos dos Créditos Imobiliários e os pagamentos de juros e principais dos CRIs. Os recursos integrantes deste Fundo deverão ser aplicados em títulos públicos e/ou privados de baixo risco de crédito. Sobre os recursos mantidos no Patrimônio Separado poderão ser deduzidas as seguintes despesas:

(a) pagamentos de quaisquer impostos, taxas, contribuições, fiscais ou para-fiscais, ou quaisquer outros tributos e despesas que venham a ser imputados por lei ou regulamentação pertinente ao Patrimônio Separado;

(b) despesas com a contratação de entidades e empresas envolvidas na emissão dos CRIs, tais como: Securitizadora, Cetip, Banco Escriturador, Agente Fiduciário e Agência de Rating;

(c) Pagamento das despesas administrativas da Securitizadora tais como: despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firma; cópias de documentos, impressão, expedição, publicação de relatórios, informações periódicas; correspondências, emolumentos, despesas havidas com a contratação de empresas especializadas em cobrança; honorários advocatícios, custos e despesas processuais incorridas na defesa da operação de Securitização, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação; incluindo ainda a remuneração e despesas relacionadas direta ou indiretamente com o exercício do direito de voto a ser exercido pela Securitizadora ou por seus representantes em Assembleias Gerais relacionadas à emissão em questão.

As sobras de recursos no Fundo de Despesa somente poderão ser resgatadas pela Securitizadora após o pagamento integral das obrigações mensais relativas ao Patrimônio Separado.

Cronologia Pagamentos Obrigações Patrimônio Separado	de das do	Os CRIs serão pagos mensalmente, todo dia 20 (vinte) de cada mês ou no dia útil imediatamente subsequente, através dos sistemas de liquidação da Cetip. Os pagamentos serão realizados de acordo com o fluxo de caixa e prioridade nos pagamentos descritos adiante, em relação ao balanço original da emissão, que corresponde à soma dos valores e direitos integrantes do Patrimônio Separado no momento de sua instituição pela Securitizadora, na medida da disponibilidade de caixa do Patrimônio Separado em razão dos pagamentos efetuados pelo Devedor. A cada data de pagamento mensal dos CRIs, caso não se verifique nenhum dos eventos previstos no item “Seqüência de Pagamento das Obrigações Relativas ao Patrimônio Separado” abaixo, os juros e o principal serão pagos de acordo com o fluxo de caixa e prioridade nos pagamentos descritos adiante, primeiramente aos titulares dos CRIs Sênior e somente depois de satisfeitos o pagamento dos titulares dos CRIs Sênior, ao pagamento dos CRIs Júnior, obedecendo à carência na amortização para os CRIs Júnior.
Seqüência Rata Pagamento Obrigações Relativas Patrimônio Separado	Pro de das ao	Seqüência Pro Rata de Pagamento das Obrigações Relativas ao Patrimônio Separado: mensalmente, a prioridade nos pagamentos obedecerá à seguinte ordem: <ol style="list-style-type: none"> 1º Pagamento das despesas e comissões do Patrimônio Separado; 2º Pagamento dos juros referentes aos CRIs Sênior vencidos no respectivo mês do pagamento; 3º Pagamento do principal dos CRIs Sênior, relativo ao respectivo mês de pagamento; 4º Pagamento aos CRIs Sênior de eventual Amortização Extraordinária, na proporção de subordinação definida no Termo de Securitização; 5º Pagamento dos juros, referentes aos CRIs Júnior, iniciando após 6 (seis) meses de carência desde certificado, vencidos no respectivo mês do pagamento; 6º Pagamento do principal dos CRIs Júnior já contemplando os juros computados durante o período de carência, iniciando após o decurso dos 6 (seis) primeiros meses do início dos pagamentos dos CRIs relativo ao respectivo mês de pagamento; 7º Pagamento aos CRIs Júnior de eventual Amortização Extraordinária, na proporção de subordinação definida no Termo de Securitização.
Antecipação Pagamento CRIs Sênior	de dos	Na hipótese de verificação de qualquer um dos eventos a seguir listados, o pagamento das obrigações relativas ao Patrimônio Separado deixará de ser efetuado na Seqüência de Pagamentos das Obrigações Relativas ao Patrimônio Separado e passará a ser efetuado na forma seqüencial (Pagamento Seqüencial) abaixo: <ol style="list-style-type: none"> (i) falência, procedimento de recuperação judicial e insolvência da Securitizadora; (ii) não pagamento das despesas, juros e principal dos CRIs Sênior, em até 15 (quinze) dias do seu vencimento, se houver disponibilidade de caixa; (iii) na ocorrência de eventos de inadimplência da Carteira conforme os Critérios para Apuração do Índice de Inadimplência na Carteira; (iv) inadimplência no pagamento das obrigações referentes às despesas, juros e principal dos CRIs Júnior, desde que os pagamentos referentes aos CRIs Sênior tenham sido integralmente efetuados; (v) atrasos superiores a 60 (sessenta) dias nos pagamentos das obrigações relativas à emissão; (vi) não cumprimento das obrigações relativas a esta operação de Securitização, não sanados no prazo de 10 (dez) dias úteis; (vii) declarações falsas da Securitizadora nos termos deste Prospecto ou dos demais documentos da operação de Securitização; (viii) quando o saldo devedor do total de ativos atualcorresponder à 10% (dez por cento) do total de ativos na Emissão devidamente corrigidos conforme este Termo. (ix) caso a razão entre (a) o saldo devedor dos CRI Seniores, da Data de Verificação e (b) o valor presente do somatório das parcelas dos Créditos Imobiliários, descontado o saldo

devedor dos Créditos Imobiliários com atraso superior a 6 (seis) parcelas, somado o Fundo de Reserva disponível na Data de Verificação e ao saldo estimado de venda dos bens consolidados, seja maior que 90% (noventa por cento);

(x) caso o percentual de pulverização seja inferior a 100% (cem por cento) sendo que, para fins deste inciso, o percentual de pulverização será apurado mediante a divisão de (a) somatório do valor presente das parcelas da totalidade dos Créditos Imobiliários a vencer, incluindo quaisquer parcelas vencidas e não pagas, somado ao saldo do Fundo de Reserva e ao saldo do BNDU, se houver, subtraindo-se (1) o saldo devedor dos Créditos Imobiliários com 6 ou mais parcelas em atraso, e subtraindo (2) o produto entre o somatório do valor presente dos Créditos Imobiliários relacionados aos 10 (dez) maiores Contratos de Venda e Compra a vencer e o Fator de Concentração, e (b) o saldo devedor dos CRIs Sênior, sendo que o Fator de Concentração será equivalente a (x) 35% (trinta e cinco por cento) entre a Data de Emissão e os 36 (trinta e seis) meses que antecedem a Data de Vencimento dos CRIs Sênior, ou (y) 100% (cem por cento) após os 36 (trinta e seis) meses que antecedem a Data de Vencimento dos CRIs Sênior. Essa alteração na forma de pagamento, apenas será válida após o fim de carência do CRI Junior.

Para fins de apuração do critério estabelecido na alínea (ix) dos itens acima, semestralmente nos meses de Junho e Dezembro de cada ano, a Securitizadora providenciará o cálculo, e disponibilizará para o Agente Fiduciário e para a Agência de Rating. Sem prejuízo da periodicidade de apuração deste critério, a implantação da Antecipação de pagamento dos CRI Sênior poderá ocorrer a qualquer momento, caso seja apontado pela agência classificadora de risco e constatado pela Securitizadora que o percentual seja menor que 90% (noventa por cento).

Critérios para apuração do índice de Inadimplência na Carteira

Sem prejuízo ao disposto acima, a ocorrência dos seguintes eventos levará à alteração da forma de pagamento de Pro-rata para Sequencial das obrigações relativas ao Patrimônio Separado.

$$R = \frac{NI_n}{NI_0}$$

NI_n = somatório dos saldos devedores dos Créditos Imobiliários inadimplentes caracterizados em “Critério de inadimplência 1” ou “Critério de inadimplência 2”;
NI₀ = Valor de emissão devidamente atualizado pelo índice de correção IGP-M desde a emissão até a data de apuração dos valores.

Desta forma, altera-se a forma do pagamento de “Pro Rata” para Seqüencial, caso o resultado da divisão entre NI_n e NI₀ (“R”) seja superior a 70% (setenta por cento) do percentual do CRI Júnior ou a 7% (sete por cento) do valor total da Emissão.

Critério de inadimplência 1: Para fins do cálculo acima, consideram-se Saldos Devedores dos Créditos Imobiliários inadimplentes aqueles apurados através da somatória das prestações vincendas, expurgados os juros e acrescido das parcelas vencidas e não pagas, quando observadas as seguintes características: (i) total das parcelas em atraso igual ou superior a 3 (três) e (ii) parcela mais antiga em atraso superior a 180 dias. Na presente hipótese o pagamento poderá retornar para a seqüência “Pro-rata” quando o índice apurado (R) voltar a ser inferior aos 7% (sete por cento) do valor total da Emissão ou aos 70% (setenta por cento) do percentual dos CRIs Júnior (parâmetros máximos).

Critério de inadimplência 2: Consideram-se Saldos Devedores dos Créditos Imobiliários inadimplentes, aqueles apurados através da somatória das prestações vincendas, expurgados os juros, acrescidos das parcelas vencidas e não pagas, quando observadas as seguintes características: (i) total das parcelas em atraso igual ou superior a 6 (seis) e (ii) primeira parcela de cada um dos Créditos Imobiliários inadimplentes com atraso superior a 360 (trezentos e

sessenta) dias. Nesta hipótese o pagamento não poderá retornar para seqüência *Pro Rata* mesmo quando o índice apurado (R) voltar a ser inferior aos 7% (sete por cento) do valor total da Emissão ou aos 70% (setenta por cento) do percentual dos CRIs Júnior (parâmetros máximos).

Pagamento Seqüencial das Obrigações Relativas ao Patrimônio Separado	das ao	<p>A partir do momento que o pagamento das obrigações relativas ao Patrimônio Separado passa a ser Seqüencial, os CRIs Júnior terão seus pagamentos suspensos e seus juros incorporados, mensalmente, ao Saldo devedor durante todo o período. Mensalmente, o fluxo de caixa e prioridade nos pagamentos na forma Seqüencial, obedecerão a seguinte ordem:</p> <ol style="list-style-type: none">1º. Pagamento das despesas e comissões relativas à Securitizadora;2º. Pagamento integral dos juros referentes aos CRIs Sênior, vincendos, no respectivo mês do pagamento;3º. Pagamento do principal dos CRIs Sênior, com os recursos remanescentes recebidos mensalmente;4º. Pagamento aos CRIs Sênior de eventual Amortização Extraordinária, conforme descrita abaixo;5º. Após a liquidação total dos CRIs Sênior, pagamento integral dos juros referentes aos CRIs Júnior, vincendos, no respectivo mês do pagamento;6º. Após a liquidação total dos CRIs Sênior, pagamento mensal do principal remanescente dos CRIs Júnior;
Amortização Extraordinária		<p>A Securitizadora promoverá a Amortização Antecipada, total ou parcial, dos CRIs vinculados ao Termo nas seguintes hipóteses: (i) caso algum Devedor resolva pagar antecipadamente a sua dívida, (ii) nos casos em que ocorrer a venda de imóveis retomados, (iii) caso algum dos Créditos aqui vinculados, representados por CCIs, apresentem impossibilidade temporária ou definitiva de seu registro nos termos da Lei 10.931/2004, e (iv) no caso de recebimento de indenizações relacionadas a sinistro ou decorrentes de desapropriação dos imóveis. Nesta hipótese, a amortização obedecerá à Forma de Pagamento e demais condições estabelecidas no termo, e deverá ser avisada ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 02 (dois) dias úteis. No caso de amortização antecipada parcial, a Securitizadora informará à Cetip, via sistema, o valor da Amortização Extraordinária dos CRIs, que contemple a amortização antecipada ocorrida, em até 1 (um) dia útil antes do próximo evento de amortização, devendo o Valor da Amortização Extraordinária ser anuído pelo Agente Fiduciário via sistema, à Cetip.</p>
Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário	do	<p>O Agente Fiduciário poderá assumir a administração do Patrimônio Separado, na ocorrência de qualquer dos eventos listados abaixo:</p> <ul style="list-style-type: none">• Descumprimento pela Securitizadora de toda e qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo, não sanada em 60 (sessenta) dias, contados de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário, exceto por aquelas obrigações para as quais esteja previsto um prazo específico no Termo, hipótese em que tal prazo prevalecerá;• Decretação de falência, recuperação judicial, dissolução ou liquidação da Securitizadora;• Não pagamento das obrigações, juros e remuneração dos CRIs, havendo disponibilidade na conta corrente da Emissão, conforme previsto no Termo.
Prioridade Pagamentos das Obrigações	nos das	<p>Os pagamentos previstos em “Seqüência Pro Rata de Pagamento das Obrigações Relativas ao Patrimônio Separado” e “Pagamento Seqüencial das Obrigações Relativas ao Patrimônio Separado” acima deverão ocorrer exatamente na</p>

Relativas Patrimônio Separado ao seqüência ali estabelecida, ficando certo que na modalidade do Pagamento Sequencial, o pagamento das obrigações relativas à série de CRIs Júnior estarão sujeitas ao pagamento integral da série de CRI Sênior.

Resgate Antecipado À Securitizadora é permitido a qualquer momento, promover o resgate antecipado dos CRIs, vinculados ao presente Termo, desde que: (i) seja respeitada a subordinação entre os CRIs; (ii) desde que expressamente aprovado pelos Investidores em Assembleia Geral dos titulares dos CRIs convocada especialmente para este fim, e respeitado aviso prévio ao Agente Fiduciário com antecedência de 30 (trinta) dias, e (iii) alcance indistintamente, todos os CRIs, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento.

Resgate Antecipado Obrigatório A Securitizadora deverá promover, independentemente da anuência dos detentores dos CRIs, o resgate antecipado dos CRIs, no caso do indeferimento do registro ou do seu cancelamento pela CVM, na forma do artigo 11 da Instrução CVM 414/2004.

Desdobramento dos CRIs: Nos termos do art. 16 da Instrução CVM nº 414/2004, alterada pela Instrução CVM nº 443/2006, poderá a Securitizadora, depois de decorridos 18 (dezoito) meses da data de encerramento da distribuição, propor o desdobramento dos CRIs em valor nominal inferior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), desde que atendidas as seguintes condições:

- a) que a Securitizadora esteja com seu registro de companhia aberta devidamente regularizado na CVM;
- b) que não tenha ocorrido o inadimplemento financeiro perante os Investidores;
- c) que o desdobramento seja aprovado em Assembleia Geral por maioria simples dos detentores dos CRIs em circulação. Para efeito, conforme disposto no §1º do referido artigo, são considerados CRIs em circulação todos aqueles subscritos, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela própria Securitizadora e os de titularidade de empresas por ela controlada;
- d) que a presente emissão seja objeto de atualização do relatório de classificação de risco pela Agência de Rating, a cada período de 3 (três) meses, caso ocorra o desdobramento, e;
- e) que na forma do §2º do art. 16 e do inciso III do §1º do art. 5º da Instrução 414/04, sejam arquivadas na CVM as demonstrações financeiras do Adquirente e coobrigados, caso estes ainda sejam responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários.

Forma Subscrição e Integralização de Os CRIs poderão ser subscritos após a concessão, pela CVM, do registro provisório de distribuição pública.

O preço de Integralização dos CRIs será pago à vista, em moeda nacional, no ato da Integralização. Os recursos relativos à Integralização dos CRIs deverão ser colocados pelo(s) Investidor(es) à disposição da Emissora, até as 15 horas da data da liquidação financeira, exclusivamente via Sistema de Transferência de Recursos - STR, operacionalizados pela Cetip, para a conta-corrente de titularidade da Emissora, servindo o comprovante de transferência como recibo de quitação. Os recursos liquidados financeiramente após as 15 horas serão transferidos para a Emissora no dia útil seguinte sem qualquer ônus.

**Valor
Subscrição**

de O valor de subscrição deverá ser calculado da forma abaixo:

$$PS = \sum_{n=1}^n \left(\frac{PMTn}{\left[(1+I)^{\frac{1}{12}} \right]^{\left(N^{\circ}Meses + \frac{dcp}{dct} \right)}} x (FatorC) \right)$$

PS = Preço de Subscrição de cada CRI, calculado na data de subscrição;

I = Taxa de juros na forma percentual ao ano

n = Número de parcelas de pagamento a vencer de remuneração e principal;

Nº de meses = Número de meses inteiros compreendidos entre a data de subscrição e a data de vencimento da parcela “n” a vencer de remuneração e principal;

PMTn = Valor do Pagamento da parcela “n” a vencer de remuneração e principal

dcp = Número de dias corridos entre a data de subscrição e a data de aniversário imediatamente posterior à data de subscrição;

dct = Número de dias corridos existentes entre a data de aniversário imediatamente anterior à data de subscrição, ou data de emissão, e a data de aniversário imediatamente posterior à data de subscrição;

FatorC = Fator acumulado das variações mensais do IGP-M/FGV e/ou das projeções das variações percentuais informada pela Andima com 2 (duas) casas decimais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \left(\prod_{k=1}^N \left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dcp}{dct}} \right) \times \left(\frac{\text{projeção}}{100} + 1 \right)^{\frac{dcp}{dct}}, \text{ onde :}$$

onde:

N = Número de meses contados desde a Data de Emissão, inclusive, até a data de atualização;

NIK = Valor do número índice do IGP-M/FGV do mês imediatamente anterior ao mês de atualização;

projeção = Última projeção disponível da variação percentual do índice de preço, para o mês de referência, divulgada com 2 (duas) casas decimais, a projeção somente será utilizada até a divulgação do número índice do mês atual;

NIK-1 = Valor do número-índice do IGP-M/FGV do mês anterior ao mês “k”;

dcp' = Número de dias corridos entre a data de emissão ou última data de aniversário e data de cálculo, sendo dcp' um número inteiro;

dct' = Número de dias corridos entre a última data de aniversário e a próxima data de aniversário, sendo dct' um número inteiro.

Para todos os efeitos considera-se data de aniversário o dia 20 (vinte) de cada mês.

Distribuição dos CRIs A distribuição dos CRIs ocorrerá sem intermediação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários.

Distribuição Parcial dos CRIs Os CRIs emitidos em uma ou mais séries, nos termos da Lei nº 9.514/97, poderão ter sua colocação realizada total ou parcialmente. Na hipótese de colocação parcial, a oferta poderá ser mantida desde que colocado um mínimo de 10% (dez por cento) do montante ofertado, ficando facultado à companhia cancelar ou subscrever os CRIs não colocados.

Procedimento de Distribuição e Colocação dos CRIs O registro definitivo deste CRI foi requerido junto a CVM. A distribuição dos CRIs Sênior e dos CRIs Júnior ocorrerá sem intermediação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários. Após o registro definitivo desta Emissão na CVM, os CRIs serão negociados seu valor atualizado na data de subscrição. A integralização ocorrerá em moeda corrente nacional, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela Cetip.

Os CRIs emitidos em uma ou mais séries, nos termos da Lei nº 9.514/97, poderão ter sua colocação realizada total ou parcialmente. Na hipótese de colocação parcial, a oferta poderá ser mantida desde que colocado um mínimo de 10% (dez por cento) do montante ofertado, ficando facultado à companhia cancelar ou subscrever os CRIs não colocados.

Nos termos do Artigo 31 da Instrução CVM 400/03, havendo a possibilidade de distribuição parcial, o(s) Investidor(es) poderá(ão), no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição: I) da totalidade dos valores mobiliários ofertados; ou II) de uma proporção ou quantidade mínima dos valores mobiliários originalmente objeto da oferta, definida conforme critério do(s) próprio(s) investidor(es), mas que não poderá ser inferior ao mínimo previsto.

No caso de ocorrer o item II acima, o(s) investidor(es) deverá(ã), no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende(m) receber a totalidade dos valores mobiliários por ele(s) subscritos ou quantidade equivalente à proporção entre o número de valores mobiliários efetivamente distribuídos e o número de valores mobiliários originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do(s) investidor(es) em receber a totalidade dos valores mobiliários por ele(s) subscritos.

Negociação A negociação dos CRIs no mercado primário ocorrerá na Cetip ou na BM&F Bovespa. Será admitido negociação no mercado secundário, o qual poderá acontecer tanto na BM&FBovespa como na Cetip.

Boletins de Subscrição: de A aquisição dos CRIs será formalizada mediante a assinatura do Boletim de Subscrição de CRI de emissão da Emissora, cujo modelo encontra-se no Anexo VI e estará sujeita aos termos e condições da Oferta e aqueles previstos no respectivo Boletim de Subscrição.

O(s) Investidor(es) deverá(ão) assinar o Boletim individual de Subscrição que será autenticado pela Emissora, e indicará(ão), se for o caso, seu representante responsável e seu respectivo endereço de correio eletrônico para o recebimento das comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário ou pela Emissora nos termos do Termo de Securitização.

Público-Alvo da Oferta: da A Oferta primária tem como público alvos Investidor(es) Qualificado(s).

No caso de negociação no mercado secundário, o público alvo poderá incluir Investidor(es) não qualificado(s), desde que obedecidas às regras do artigo 16 da Instrução CVM 414/04 que trata do desdobramento dos CRI de maneira que o valor nominal unitário passe a ser inferior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).

Assembleia dos Titulares dos CRIs: dos Quorum para Convocação: A Assembleia Geral dos Titulares de CRIs poderá ser convocada: (i) pelo Agente Fiduciário; (ii) pela Securitizadora; (iii) por titulares dos CRIs que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRIs em Circulação, ou; (iv) pela CVM.

Quorum para Instalação: A Assembleia Geral dos Titulares de CRIs se instalará, em primeira convocação, com a presença de titulares de CRIs que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRIs em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer quorum.

Quorum para Deliberação: As matérias submetidas à deliberação dos titulares dos CRIs serão aprovadas pelos votos representando, pelo menos, 50% mais um dos CRIs em Circulação, salvo na hipótese de desdobramento dos CRIs quando o quorum será de maioria simples dos titulares dos CRIs presentes em Assembleia geral convocada para este fim.

Inadequação do Investimento: do O investimento em CRI não é adequado ao(s) Investidor(es) que: (i) necessite(m) de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de CRI no mercado secundário brasileiro é restrita, e/ou; (ii) não esteja(m) disposto(s) a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário.

Destinação dos Recursos: dos Os recursos líquidos obtidos pela Securitizadora por meio desta Emissão serão destinados à recomposição do patrimônio da Securitizadora diminuído em razão da aquisição das CCl's.

Comunicação de Ato e/ou Fato Relevante de A comunicação de atos e/ou fato de interesse do(s) Investidor(es) será feita através de publicação no jornal "O Dia" em circulação no Estado de São Paulo ou no website da Securitizadora (www.bfre.com.br/braziliansecurities/), podendo a Securitizadora, mediante comunicação prévia ao Agente Fiduciário e aos detentores dos CRIs, alterar referido veículo, através de aditamento ao Termo.

Informações Adicionais

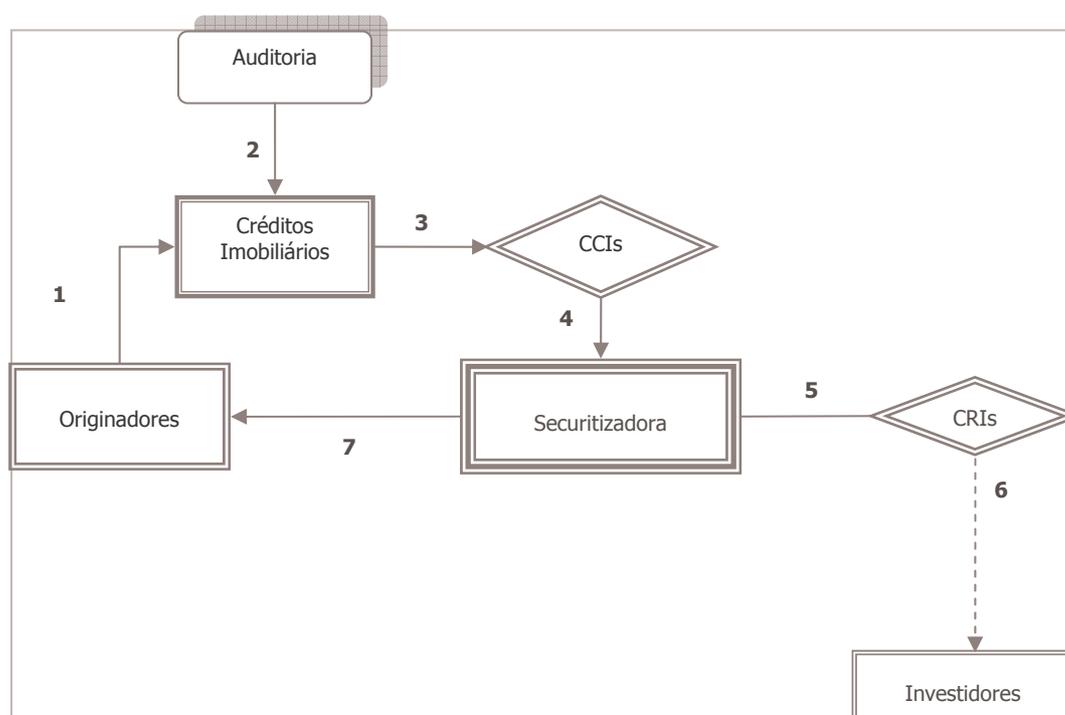
Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Securitizadora e sobre a Emissão poderão ser obtidas junto à Emissora e a CVM.

2.2. Informações Relativas à Oferta

2.2.1. Características da Operação

A Securitizadora adquire dos Originadores os Créditos Imobiliários que se enquadram nos Critérios de Elegibilidade estabelecidos para que o risco sobre os Créditos seja minimizado. Após a aquisição de uma quantidade de Créditos, a Securitizadora emite os CRIs e os coloca no mercado. Os recursos obtidos com a distribuição dos CRIs serão utilizados para a recomposição do patrimônio da Securitizadora, diminuída em razão da aquisição das Cédulas de Créditos Imobiliários. Os CRIs emitidos em uma ou mais séries, nos termos da Lei nº 9.514/97, poderão ter sua colocação realizada total ou parcialmente. Na hipótese de colocação parcial, a oferta poderá ser mantida desde que colocado um mínimo de 10% (dez por cento) do montante ofertado, ficando facultado à companhia cancelar ou subscrever os CRIs não colocados.

2.2.2. Resumo da Operação



1. Os Originadores possuem Créditos Imobiliários, originados de Contratos Imobiliários;
2. As Empresas de Auditoria realizaram a auditoria dos Créditos Imobiliários;
3. Os Originadores emitem CCIs com lastro nos Créditos Imobiliários escolhidos pela Securitizadora;
4. Os Originadores cedem as CCIs para a Securitizadora;
5. A Securitizadora emite CRIs com lastro nas CCIs cedidas pelos Originadores;
6. A Securitizadora distribui os CRIs no mercado;
7. O(s) Investidor(es) subscreve(m) e integraliza(m) o(s) CRI(s).

2.2.3. Despesas de Responsabilidade dos Titulares dos CRIs

São de responsabilidade dos titulares dos CRIs:

- (i) Eventuais despesas e taxas relativas à negociação, custódia e liquidação dos CRIs;
- (ii) Pagamento dos impostos que eventualmente venham a incidir sobre a distribuição de seus rendimentos, conforme a regulamentação em vigor (vide item 2.2.4 abaixo), e;

- (iii) Todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas. No caso de destituição da Securitizadora nos termos previstos no Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos titulares dos CRIs deverão ser previamente aprovadas em Assembleia dos Titulares dos CRIs e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção dos CRIs detidos, na data da respectiva aprovação.

Em razão do disposto no item (iii) acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRIs à Securitizadora, na defesa de seus interesses incluem:

- a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas;
- b) custas, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executarem os créditos representados pelas CCLs;
- c) despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Securitizadora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ele contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos representados pelas CCLs;
- d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Securitizadora;
- e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

2.2.4. Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores

Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

Nos termos da lei atual, como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos produzidos pelos CRIs é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% a 22,5%, dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% para a aplicação com prazo de até 180 dias; 20% para a aplicação com prazo de 181 dias até 360 dias; 17,5% para a aplicação com prazo de 361 a 720 dias; e 15% para a aplicação com prazo de mais de 720 dias (art. 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e art. 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que o(s) Investidor(es) efetuou(aram) o investimento, até a data do resgate.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O(s) Investidor(es) pessoa física está(ão) isento(s) do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (art. 3º, II, da Lei nº 11.033/04).

PIS E COFINS

As contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, na sistemática não-cumulativa, o total das receitas na sistemática não-cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo permanente (arts.

2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, e art. 1º das Leis nºs 10.637, de 30 de dezembro de 2002 e 10.833, de 29 de dezembro de 2003 e alterações subsequentes).

Porém, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras não serão tributados pela COFINS e pela Contribuição ao PIS caso a respectiva pessoa jurídica apure essas contribuições pela sistemática não-cumulativa uma vez que, tendo em vista que as pessoas jurídicas tributadas pelo PIS e pela COFINS de acordo com a sistemática não-cumulativa atualmente gozam da incidência dessas contribuições à alíquota zero, fixada pelo Decreto nº 5.442/2005, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, também não haverá a incidência sobre os rendimentos em CRI pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por Investidor(es) pessoa(s) física(s) não há incidência dos referidos tributos. Já as instituições do sistema financeiro sujeitam-se ao PIS e COFINS sob regime próprio, à alíquota total de 4,65% sobre a receita bruta subtraída dos custos de captação (Lei 9.701, de 17 de novembro de 1998, art. 1º da Medida Provisória nº 2.158-35/01 e art. 18 da Lei nº 10.684, de 30 de maio de 2003).

O pagamento das contribuições para o PIS e COFINS deve ser efetuado até o último dia útil da primeira quinzena do mês subsequente ao de ocorrência dos fatos geradores (auferimento das referidas receitas) pelo(s) Investidor(es) pessoa jurídica (art. 18 da Medida Provisória nº 2.158-35/01).

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos serão tributados pela COFINS, à alíquota de 4%; e pelo PIS, à alíquota de 0,65%.

Imposto sobre Operações Financeiras – IOF - Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos): As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do art. 32, §2º, VI do Decreto 6.306/2007, com sua redação alterada pelo Decreto 7.487/2011.

Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio): Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº. 2.689) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota de 6% no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos.

2.2.5. Liquidação

A liquidação financeira da Oferta perante a Securitizadora (“Liquidação Financeira”), com a respectiva prestação de contas e pagamentos, será feita conforme procedimentos operacionais de liquidação da Cetip.

O preço de integralização dos CRIs deverá ser pago à vista, em moeda corrente nacional, no ato da integralização. Os recursos relativos à integralização deverão ser colocados pelo(s) Investidor(es) Qualificado(s) à disposição da Emissora até às 15 horas da data da Liquidação Financeira, exclusivamente via Sistema de Transferência de Recursos - STR operacionalizado pela Cetip, para a conta corrente da emissão, de titularidade da Emissora, servindo o comprovante de transferência como recibo da quitação. Os recursos liquidados financeiramente após as 15 horas serão transferidos para a Emissora no dia seguinte sem qualquer ônus.

A Liquidação Financeira dar-se-á, pela Securitizadora, por meio de crédito do valor total obtido com a colocação dos CRIs em conta bancária de titularidade da Securitizadora.

2.2.6. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação de Oferta

A Securitizadora pode requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro de distribuição ou que o fundamentem, que resulte em um aumento relevante dos riscos por ela assumidos e inerentes à própria Oferta. Nesta hipótese, o(s) Investidor(es) que já tiver(em) aderido à oferta deverá(ão) ser comunicado(s) diretamente a respeito da modificação efetuada, para que confirme(m), no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio. Adicionalmente, a Securitizadora pode modificar, a qualquer

tempo, a Oferta, a fim de melhorar seus termos e condições para o(s) Investidor(es), conforme disposto no parágrafo 3º do artigo 25 da Instrução CVM nº 400/03. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado por até 90 dias, contados da aprovação do pedido de modificação.

A revogação da Oferta ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada por meio do mesmo jornal informado no Termo, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM nº 400/03 (“Comunicação de Retificação”), ou através de correspondência, se os CRIs estiverem concentrados em até cinco investidores. As entidades integrantes do consórcio de distribuição deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da oferta, de que o manifestante está ciente de que a oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Após a comunicação de retificação, a Securitizadora só aceitará ordens daquele(s) Investidor(es) que esteja(m) ciente(s) dos termos da Comunicação de Retificação. O(s) Investidor(es) que já tiver(em) aderido à Oferta será(ão) considerado(s) ciente(s) dos termos da Comunicação de Retificação quando, passados cinco Dias Úteis de sua publicação, não revogar(em) expressamente suas ordens. Nesta hipótese, a Securitizadora presumirá que o(s) Investidor(es) pretende(m) manter a declaração de aceitação.

Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente ao(s) Investidor(es) aceitante(s) os valores eventualmente dados em contrapartida à aquisição dos CRIs, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM nº 400/03.

2.2.7. Custos da Distribuição

Os principais custos estimados de distribuição da Oferta são:

Descrição	%	Valores Estimados (R\$)
Custo Total e Percentual de Distribuição	0%	0
- Despesas decorrentes do registro	0,080%	10.982,29
- Outros custos relacionados (cartório de registros e documentos)[1]	0,010%	1.350,00
- Outras Comissões	Não há	Não há

2.2.8. Forma de Cálculo da Remuneração dos Prestadores de Serviços da Presente Oferta.

As despesas¹ relacionadas à remuneração dos prestadores de serviços são pagas através do Fundo de Despesa e, portanto, integram os custos da presente Emissão. A forma de cálculo destas despesas é a seguinte:

	Despesa	Na Emissão	Durante o prazo de Emissão
1	Registro do CRI escritural	Não há	Não há
2	Agente Fiduciário 2	R\$ 4.627,09	R\$ 4.627,09 /semestre
3	Despesas Administrativas (Emissão de Boletos e Servicer)	Não há	R\$ 2.058,59 /mês

¹ Valores utilizados pela Securitizadora, no momento da emissão do CRI para cálculo da viabilidade da operação. Estes valores poderão ser alterados dependendo do contrato estabelecido com os Prestadores de Serviço e alteração na Tabela de Preços praticados. Quanto à remuneração devida às empresas que realizaram a auditoria dos créditos e a administração dos mesmos, bem como as despesas relativas aos seguros MIP e DFI e a avaliação dos imóveis, não são despesas do Fundo de Despesa, uma vez que estas são arcadas diretamente pelo Originador ou pelos Devedores dos Créditos Imobiliários, não representando, portanto, custos para a Emissão. Segundo a tabela de preço utilizada pela Securitizadora o custo do seguro MIP é 0,01% (zero vírgula zero um por cento) ao mês sobre o saldo devedor, e o DFI equivalente a 0,026% (zero vírgula zero vinte e seis por cento) sobre o valor de avaliação do imóvel. O preço de avaliação de imóvel é em torno de R\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais), já o valor total da remuneração da empresa de cobrança estimamos que seja em torno de R\$190.367,88. Para esta emissão a remuneração paga às empresas de auditoria foi de cerca de R\$29.295,19.

² Valor da remuneração do Agente Fiduciário, em janeiro de 2011, desconsiderado-se impostos e taxas fiscais incidentes sobre a remuneração.

4	Custódia e Registro da CCI	0,00932% do valor da CCI registrada na CETIP+ R\$ 370,00 por CCI custodiada	Não há
5	Escriturador dos CRIs	Não há	Não há
6	Securitizadora	R\$ 250,00	R\$ 250,00/mês

2.2.9. Cronograma estimativo da Oferta

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Etapa	Data Prevista
Disponibilização do Prospecto Preliminar	24/03/2011
Registro da Oferta (Registro Provisório)	30/03/2011
Pedido de Registro Definitivo	27/04/2011
Previsão do Registro Definitivo	18/07/2011
Publicação do Anúncio de Distribuição e Encerramento	20/07/2011

2.2.10. Informações Complementares

As companhias abertas devem estar sempre com seu registro de companhia aberta atualizados junto a Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Informamos que a Brazilian Securities Companhia de Securitização, está com o seu registro de companhia aberta junto a CVM devidamente atualizado.

Exercícios referente aos anos de 2008 e 2009 e 2010 foram auditados pela:

Moore Stephens do Brasil S.A
Auditor: Carlos Atushi Nakamuta
Rua La Place, 96 – 10º andar - Brooklin
CEP: 04622-000 - São Paulo - SP
Telefone: 55-11-5561-2230
Fax: 55-11-5511-6007
www.msbrasil.com.br

O exercício do 1º Trimestre de 2011 foi auditada pela:

PriceWaterhouseCoopers Auditores Independentes
Auditor: Edson Arisa Pereira
Av. Francisco Matarazzo, nº 1.400 – Torre Torino
CEP: 05.001-903
Tel: (11) 3674-3787
Fax: (11) 3674-2060
www.pwc.com.br

2.2.11. Exemplos do Prospecto

Os investidores e potenciais investidores interessados poderão obter exemplares deste Prospecto nos seguintes endereços:

Emissora
Brazilian Securities Companhia de Securitização
At. Sr. Fernando Pinilha Cruz
Avenida Paulista, nº 1.374, 15º andar
São Paulo – SP
Tel.: (11) 4081-4654

Fax: (11) 4081-4652

E-mail: fernando.cruz@braziliansecurities.com.br

www.bfre.com.br (Brazilian Securities>Portifólio> CRIs Emitidos> N.º Série desejada)

CETIP S/A – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos

Avenida República do Chile, nº 230 – 11º andar

Rio de Janeiro - RJ

Av Brigadeiro Faria Lima, nº 1663, 4º andar.

São Paulo – SP – Departamento: Valores Mobiliários

www.cetip.com.br (Ativos>Títulos Privados de Renda Fixa>CRI>Prospectos>N.º Série desejada)

Adicionalmente, o Prospecto estará disponível para consulta e reprodução na CVM no seguinte endereço:

Comissão de Valores Mobiliários - CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111 - 5º andar

Rio de Janeiro - RJ

Rua Cincinato Braga, nº 340 – 2º, 3º e 4º andares

São Paulo - SP

www.cvm.gov.br (Ofertas em Análise> Certificado de Recebíveis Imobiliários>N.º Série desejada)

2.3. Documentos da operação

2.3.1. Os Contratos Imobiliários foram celebrados em observância aos requisitos contidos no artigo 5º da Lei 9.514/97, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Em garantia do pagamento dos Créditos concedidos pelos Originadores, os Devedores alienam fiduciariamente os Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários.

Atualização Monetária e Juros

Para atualização monetária do saldo devedor, utiliza-se a variação acumulada do IGP-M, do mês anterior ao da assinatura do Contrato até aquela verificada no mês anterior ao do efetivo pagamento de cada parcela. Havendo atraso na divulgação do índice, utiliza-se o coeficiente do mês anterior, a ser corrigido, para mais ou para menos, no mês seguinte, quando seu valor for conhecido.

O reajuste será sempre devido, ainda que haja congelamento, supressão, manipulação ou impedimento de uso do índice eleito, para garantir a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do contrato. Nessas hipóteses, o IGP-M será substituído pelo Índice Geral de Preços (IGP/FGV), ou ainda pelo Índice de Preços ao Consumidor (IPC/FIPE-USP), nessa ordem, a partir do mês em que se interromper o curso normal do índice de origem.

Sobre o saldo devedor incidirão juros de 12% (doze por cento) ao ano, calculados segundo o sistema da “Tabela Price”.

Seguros

Os Devedores devem contratar às suas custas, seguros para cobertura dos riscos (i) de morte e invalidez permanente e (ii) de danos ao imóvel. Aos Devedores também compete arcar com eventuais acréscimos por revisão das taxas dos seguros.

Conforme previsto no artigo 5º, IV da Lei 9.514/97, é obrigatória a contratação, pelos Devedores, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente.

Se os Devedores não seguirem os procedimentos de comunicação ou comprovação de sinistros, cuja cobertura seja reconhecida pela seguradora e disso resultar indenização em valor inferior ao suficiente para quitar o saldo devedor, os Devedores continuarão obrigados a liquidar o saldo devedor perante o Credor Fiduciário.

Alienação Fiduciária

Em garantia do pagamento integral do principal, juros, multa, custos, taxas, honorários e outras importâncias da dívida, os Devedores alienam ao Credor Fiduciário, em caráter fiduciário, os Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários, cedendo e transferindo ao Credor Fiduciário, a propriedade fiduciária e a posse indireta dos Imóveis, reservando-se sua posse direta. A efetiva constituição da alienação fiduciária se dá com o registro dos Contratos Imobiliários nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis. A utilização dos Imóveis fica assegurada aos Devedores, por sua conta e risco, enquanto se mantiverem adimplentes no que se refere às prestações e demais obrigações.

São as seguintes as obrigações dos Devedores:

- (i) manter o imóvel em perfeito estado de segurança e habitabilidade, bem como a fazer às suas custas os reparos e obras necessárias, vedadas as obras de modificação ou acréscimo sem prévio consentimento do Credor Fiduciário;
- (ii) garantir ao Credor Fiduciário o acesso de pessoa credenciada a executar vistorias periódicas, para fiscalizar o disposto acima;
- (iii) quitar todos os impostos, taxas e encargos incidentes sobre o Imóvel ou sobre a garantia, aí incluídas contribuições condominiais ou à associação de moradores;
- (iv) reembolsar o Credor Fiduciário de qualquer desembolso dessa natureza, no prazo de 30 (trinta) dias da comunicação, acrescido de juros simples de 1% (um por cento) ao mês e demais penalidades decorrentes do enquadramento;
- (v) cumprir, por si e por seus herdeiros e sucessores, todas as obrigações do contrato.

Mora e Intimação

No caso de mora superior a 30 (trinta) dias no pagamento de qualquer prestação, os Devedores serão intimados a satisfazê-la no prazo de 15 (quinze) dias, incluindo multa, juros, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, inclusive tributos e contribuições condominiais imputáveis ao Imóvel, sem prejuízo das despesas de intimação e cobrança.

A intimação será requerida pelo Credor Fiduciário ao Oficial do Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar o Imóvel, que realizará diligência de intimação, por seu preposto ou através do Registro de Títulos e Documentos da respectiva comarca, ou do domicílio de quem deva recebê-la. A intimação poderá, ainda, seguir pelo correio, com aviso de recebimento. Se o destinatário encontrar-se em local desconhecido, o Oficial do Registro de Imóveis promoverá sua intimação por edital, publicado ao menos por 3 (três) dias, com prazo de 10 (dez) dias contados da primeira divulgação, em um dos jornais de maior circulação no local do imóvel.

Se a mora for purgada, o contrato de alienação fiduciária será restabelecido. Não purgada no prazo assinalado, o Oficial do Registro de Imóveis certificará o fato e registrará a consolidação da propriedade em nome do Credor Fiduciário.

Leilões – Procedimento de execução da Alienação Fiduciária

Uma vez consolidada a propriedade em nome do Credor Fiduciário, após trinta dias, contados da data do registro da consolidação, promoverá público leilão para a alienação do Imóvel retomado.

- (i) para fins de realização de leilão, nos termos do artigo 27 da Lei 9.514/97, considera-se “valor da dívida” a soma de:
 - a. valor do saldo devedor, incluindo as prestações e os prêmios de seguro vencidos e não pagos à data do leilão, tudo atualizado monetariamente;
 - b. contribuições condominiais, mensalidades de associações de moradores, despesas de água, luz e gás, vencidos e não pagos à data do leilão;
 - c. IPTU, foro e outros tributos ou contribuições, vencidos e não pagos;
 - d. Custeio de obras e reparos para restituir ao Imóvel sua condição original;

- e. quaisquer tributos e encargos incidentes sobre pagamentos efetuados pelo Credor Fiduciário, para cobrir a alienação em leilão extrajudicial, ou sobre entrega de quantias aos Devedores;
- f. imposto de transmissão e laudêmio eventualmente pagos pelo Credor Fiduciário em decorrência da consolidação da plena propriedade do Imóvel;
- g. custas de intimação e outras despesas necessárias ao leilão, incluídas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro;
- h. outros encargos devidos na forma do contrato, como as taxas de administração de crédito;
- i. taxa diária de ocupação, conforme especificada a seguir.

Os Devedores pagarão ao Credor Fiduciário, ou àquele que tiver adquirido o imóvel em leilão, taxa de ocupação equivalente a 1% (um por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor de avaliação do Imóvel, desde a data da realização da alienação em leilão até o dia em que o Credor Fiduciário, ou seus sucessores, vierem a ser imitados na posse. Esse pagamento não exclui a responsabilidade dos Devedores quanto a despesas condominiais, mensalidades associativas, foro, água, luz, gás, impostos, taxas e encargos incorridos após a data de realização do público leilão, sem prejuízo do item “iv” acima (custeio de reparação, se necessário).

O Leilão deverá ser realizado observadas as seguintes condições: (i) o Imóvel será ofertado por seu valor reajustado; (ii) se, no primeiro leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor reajustado do Imóvel, será realizado segundo leilão, nos 15 (quinze) dias subseqüentes; se for superior, o Credor Fiduciário devolverá aos Devedores a diferença, conforme estipulado adiante; (iii) no segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao “valor da dívida”, acima definido; se inferior, poderá ser recusado, situação em que a dívida dos Devedores perante o Credor Fiduciário será considerada extinta; neste caso, em até 5 dias a contar do segundo leilão, o Credor Fiduciário colocará à disposição dos Devedores o termo de quitação da dívida; será igualmente considerada extinta a dívida em caso de não haver licitantes no segundo leilão; e (iv) os leilões públicos serão anunciados em edital único, publicado ao menos por 3 dias e com prazo de 10 dias contados da primeira divulgação, num dos jornais de maior circulação no local do Imóvel.

Ocorrendo a venda do Imóvel em leilão por montante superior ao seu valor reajustado, o Credor Fiduciário entregará aos Devedores, dentro de 5 (cinco) dias a contar do leilão, o valor que sobejar ao da dívida.

O Credor Fiduciário manterá a disposição dos Devedores a prestação de contas referentes a esses procedimentos, durante os 12 meses subseqüentes ao leilão.

Após a consolidação da propriedade os Devedores serão intimados para desocupar o Imóvel; se não o fizer, o Credor Fiduciário ou seus sucessores, inclusive o adquirente do Imóvel, poderão requerer reintegração de posse. Essa reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 dias, nos termos do artigo 30 da Lei 9.514/97 – cumulada com cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas nos Contratos Imobiliários.

Se o Imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada, com prazo de 30 dias para desocupação, salvo se tiver havido consentimento do Credor Fiduciário, por escrito. A denúncia deverá ser realizada no prazo de 90 dias a contar da consolidação da propriedade no Credor Fiduciário.

Cessão de Créditos

Os Originadores poderão ceder ou caucionar a terceiros (companhias securitizadoras, instituições financeiras, etc.), no todo ou em parte, os direitos decorrentes dos Contratos Imobiliários, independentemente de aviso ou concordância dos Devedores, subsistindo todas as cláusulas dos Contratos Imobiliários em favor do cessionário.

Esses Créditos poderão lastrear Certificados de Recebíveis Imobiliários, Cédulas de Crédito Imobiliário ou outros títulos. Os Contratos Imobiliários adquiridos pela Securitizadora prevêm expressamente a possibilidade de cessão de créditos a terceiros.

Pagamento Antecipado de Parcelas

Desde que todas as parcelas vencidas anteriormente já tenham sido quitadas, aos Devedores é facultado antecipar valores do saldo devedor.

Os juros das prestações serão abatidos proporcionalmente à data de antecipação, tendo em conta que antecipações parciais sempre terão por objeto prestação com vencimento em ordem cronológica inversa, ou seja, do final para o início dos prazos de vencimento. O valor antecipado não poderá ser inferior ao da soma de 3 prestações atualizadas monetariamente até então.

Mandatos

Em caráter irrevogável e como condição do negócio, os Devedores nomeiam e constituem seus procuradores os Originadores, até a solução total da dívida, com poderes amplos e gerais, para representá-los:

- 1) perante instituições públicas e privadas, tais como cartórios, autarquias, bancos e seguradoras, em assuntos relacionados à alienação fiduciária podendo pagar, receber seguros em caso de sinistro, assinar instrumento de re-ratificação, receber impostos e taxas devolvidos pelas repartições, passar recibos, dar quitação, requerer, impugnar, concordar, recorrer, desistir, enfim, praticar todo e qualquer ato necessário ao desempenho deste mandato, inclusive substabelecer;
- 2) em juízo ou fora dele, em processo de desapropriação total ou parcial do imóvel objeto da garantia, podendo receber citação, receber e dar quitação da indenização correspondente, concordar ou não com o valor de avaliação do Imóvel, constituir advogados com a cláusula *ad judicium*, para agir em qualquer juízo, instância ou tribunal, com todos os poderes para o foro em geral, podendo substabelecer o presente mandato no todo ou em parte; e
- 3) Em caso de cessão dos direitos creditórios decorrentes do Contrato, os poderes mencionados serão transferidos aos respectivos cessionários.

Havendo mais de um devedor, ou ainda cônjuge, um constitui o outro seu procurador, para o fim especial de receber citação, intimação, interpelação, notificações e avisos de cobrança oriundos de processo de execução judicial ou extrajudicial, bem como para representação em re-ratificações, alterações ou reformulações contratuais. Também este mandato é outorgado em caráter irrevogável, como condição dos negócios e até solução final da dívida.

Inadimplemento

A impontualidade no pagamento de qualquer prestação implicará cobrança do seu valor atualizado monetariamente até o efetivo pagamento, acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor já atualizado, mais despesas de cobrança, emolumentos, publicação de editais para leilão e comissão do leiloeiro, se cabíveis.

Vencimento Antecipado

A dívida vencerá antecipadamente e por inteiro, podendo os Originadores exigir seu pronto pagamento, atualizado monetariamente, nas seguintes hipóteses:

- (i) se os Devedores cederem ou transferirem a terceiros seus direitos e obrigações, ou prometerem a venda ou de qualquer outra forma a alienação do Imóvel objeto da garantia fiduciária, sem prévio e expresso consentimento dos Originadores;
- (ii) se os Devedores deixarem de efetuar o pagamento de qualquer prestação, nos termos estipulados nos Contratos Imobiliários;
- (iii) se os Devedores não mantiverem o Imóvel alienado fiduciariamente em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade;
- (iv) se for ajuizada ação de execução, ou qualquer outra medida judicial que afete o Imóvel dado em garantia;
- (v) se os Devedores não reforçarem a garantia, caso desfalcada em função de ocultação de fatos que possam deteriorar ou depreciar o imóvel;
- (vi) se os Devedores tornarem-se insolventes, ou – se comerciantes – requererem recuperação judicial ou vierem a falir;

- (vii) se o Devedor deixar de pagar nas épocas próprias todos os impostos, taxas, multas, despesas de condomínio, foro ou quaisquer obrigações que recaiam sobre o imóvel;
- (viii) se os Devedores, quando assim exigido, não apresentarem aos Originadores os comprovantes dos pagamentos concernentes às obrigações mencionadas no item anterior;
- (ix) se houver desapropriação do imóvel, total ou parcialmente;
- (x) se os Devedores constituírem sobre o Imóvel, no todo ou em parte, hipotecas ou outros ônus reais, sem expresse consentimento dos Originadores; e
- (xi) se houver, enfim, infração de qualquer cláusula dos Contratos Imobiliários.

Caracterizado vencimento antecipado, incidirá multa de 10% sobre o valor do saldo devedor atualizado monetariamente, e sobre eventuais encargos em atraso.

Em caso de desapropriação, total ou parcial, do Imóvel alienado fiduciariamente, os Originadores receberão do poder público a indenização, imputando-a na solução da dívida e colocando o saldo devedor da indenização, se houver, à disposição dos Devedores. Se a indenização, por outro lado, for inferior à dívida, os Originadores receberão dos Devedores a diferença correspondente.

Toda despesa decorrente dos Contratos Imobiliários é de responsabilidade dos Devedores. Os Contratos Imobiliários são celebrados de forma irrevogável e irretroatável, obrigando as partes e seus herdeiros e sucessores.

2.3.2. Instrumento Particular de Emissão de CCI

Aspectos Gerais

As CCIs são títulos privados criados e disciplinados pela Lei 10.931/04. A CCI é um título executivo extrajudicial, exigível mediante ação de execução, cuja emissão sob a forma escritural faz-se por meio de escritura pública ou instrumento particular devendo ser custodiado em instituição financeira e registrado em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo BACEN.

Créditos Imobiliários

Os Originadores antes de ceder os Créditos emitiram os Instrumentos Particulares de Emissão de CCIs, por meio do qual emitiram as CCIs representativas dos Créditos Imobiliários oriundos dos Contratos Imobiliários, que compreendem: (i) o direito de recebimento do saldo dos Créditos Imobiliários, e (ii) o direito ao recebimento de quaisquer penalidades e valores devidos pelos Devedores. As CCIs podem contar com garantia real e, nesse caso estarão averbadas em Cartórios de Registro de Imóveis, além de, em qualquer hipótese, estarem custodiadas exclusivamente em uma das Instituições Custodiantes. O valor total de todas as CCIs que fazem lastro à Emissão é de R\$ 13.715.945,05 (treze milhões, setecentos e quinze mil, novecentos e quarenta e cinco reais e cinco centavos).

Obrigações dos Originadores

Pelos Instrumentos Particulares de Emissão de CCI, os Originadores se obrigam a: (i) Entregar à respectiva Instituição Custodiante, os Instrumentos Particulares de Emissão de CCI e todos os documentos relativos aos Créditos Imobiliários que venham a ser solicitados pelas Instituições Custodiantes e pela Securitizadora, para que as Instituições Custodiantes mantenham sob sua custódia e efetue o registro na Cetip ou em qualquer outra câmara integrante de sistema de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo BACEN; (ii) Responsabilizar-se por todas as despesas relativas à emissão dos Instrumentos Particulares de Emissão de CCIs; e (iii) Não ceder ou transferir suas obrigações decorrentes dos Instrumentos Particulares de Emissão de CCIs.

2.3.3. Da Cessão dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs

A Securitizadora celebrou com os Originadores Contratos de Cessão, por meio do qual os Originadores cederam e transferiram à Securitizadora, os Créditos Imobiliários representados pelas CCIs e todos os direitos e eventuais garantias a eles inerentes. As CCIs compõem o lastro dos CRIs.

Em contrapartida, os Originadores têm direito a receber o valor ajustado para aquisição destes Créditos, a ser pago em moeda corrente nacional, de forma integral em uma única parcela.

No Contrato de Cessão, consta a obrigação temporária de recompra dos créditos que não forem regularmente registrados e transferidos na respectiva instituição custodiante no prazo ajustado entre a Securitizadora e os Originadores, e nas situações em que os Créditos ainda não estejam dentro de todos os critérios de enquadramento exigidos pela Securitizadora (item 2.3.1. do Termo), sendo que, nesta hipótese, a recompra dos Créditos, será feita pelo valor de seu saldo devedor presente, calculado pela mesma taxa utilizada no contrato do cliente, na data da liquidação, no prazo improrrogável de 5 (cinco) dias úteis a contar da comunicação que receber da Securitizadora.

2.3.4. Termo de Securitização

A formalização do Termo de Securitização se efetivará após o registro do Instrumento junto às Instituições Custodiantes, em consonância ao disposto no art. 23, parágrafo único, da Lei 10.931/04, ficando a Securitizadora dispensada da averbação do Termo de Securitização no Registro de Imóveis. O Termo de Securitização encontra-se no Anexo II do presente Prospecto.

Considerando que a presente emissão conta somente com imóveis com o “Habite-se” já concedido pelas respectivas Municipalidades, em atendimento ao que dispõe o §3º do artigo 7º da Instrução CVM 414/2004, os recursos destinados pelo(s) Investidor(es) para pagamento do preço de aquisição dos CRIs serão depositados em conta corrente da Emissão, até a formalização deste Prospecto. Ou ainda, conforme previsto no Termo, à Securitizadora foi facultado o direito de constituir garantia fidejussória em favor dos titulares dos CRIs, desde que com a anuência, obtida previamente, do(s) Investidor(es) afetado(s) por referida substituição.

2.3.5. Contrato de Agente Fiduciário

Objeto do Contrato

O Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário foi celebrado entre a Brazilian Securities e a Oliveira Trust DTVM S/A, em 05 de dezembro de 2000, aditado em 21 de março de 2011, tendo por objeto a prestação de serviços de agente fiduciário da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities, para os CRIs emitidos sob regime fiduciário, constituído nos termos da Lei 9.514/97. O Contrato Consolidado de Agente Fiduciário foi registrado no 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo, em 27/04/2011, microfilmagem nº 1.769.404. Suas principais cláusulas e condições encontram-se descritas abaixo e o mesmo pode ser consultado no Anexo IV do presente Prospecto.

Da Remuneração

O Agente Fiduciário, a título de remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem nos termos da lei e do Termo, receberá:

- a) uma parcela de implantação de serviços equivalente a uma parcela semestral antecipada, paga integralmente antes do início de implantação do serviço referente a esta emissão dos CRIs;
- b) parcelas semestrais de R\$ 4.627,09 (quatro mil, seiscentos e vinte e sete reais e nove centavos) por Termo de Securitização celebrado, paga a primeira 2 (dois) dias após a assinatura do Termo de Securitização. A data base do valor acima é janeiro de 2011. As remunerações previstas nos itens anteriores serão devidas mesmo após o vencimento do CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de Créditos Imobiliários que ainda possuam parcelas em atraso;
- c) As parcelas referidas acima serão atualizadas pelo IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data base acima até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro-rata die* se necessário;
- d) As remunerações não incluem as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço a serem cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas faturas emitidas diretamente em seu nome, ou reembolso. Não estão incluídas igualmente despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal à Securitizadora ou

aos Investidores, sendo que tais despesas com especialistas deverão ser, antes de incorridas, previamente aprovadas pela Securitizadora;

- e) No caso de inadimplemento da Securitizadora acerca das obrigações por ela assumidas perante os Investidores, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares dos CRIs deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos mesmos, e posteriormente ressarcidas pela Securitizadora. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRIs incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos titulares dos CRIs. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares dos CRIs, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese da Securitizadora permanecer em atraso com relação ao pagamento dos CRIs desta por um período superior a 60 (sessenta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos titulares dos CRIs para cobertura do risco da sucumbência;
- f) As remunerações serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (imposto sobre serviços de qualquer natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS e CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

Das Obrigações e Responsabilidades do Agente Fiduciário

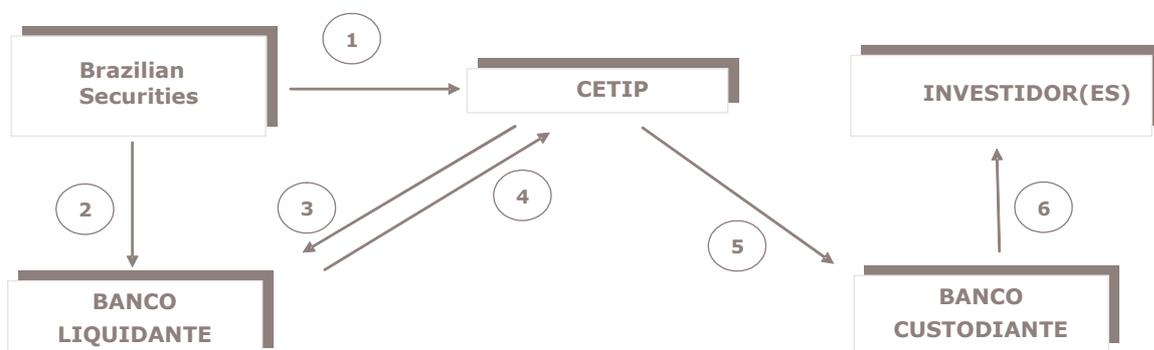
Incumbe ao Agente Fiduciário, conforme cláusula 9 do Termo de Securitização, além dos deveres previstos em lei ou em ato normativo da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, e observado o disposto nos itens 5.2. e 5.3. do contrato de prestação de serviços de agente fiduciário:

- a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Investidores, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado;
- b) adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores, bem como à realização dos créditos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;
- c) exercer a administração do Patrimônio Separado, conforme estabelecido no Termo, na hipótese de (i) insolvência da Securitizadora, (ii) descumprimento de toda e qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo, não sanada em 60 (sessenta) dias, contados de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário, exceto por aquelas obrigações para as quais esteja previsto um prazo específico no Termo, hipótese em que tal prazo prevalecerá e (iii) o não pagamento das obrigações, juros e remuneração dos CRIs, havendo disponibilidade na conta corrente da Emissão, conforme previsto no Termo;
- d) promover, na forma prevista no Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- e) convocar Assembleia de Investidor(es) para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado no caso de insuficiência de tal patrimônio;
- f) no caso de renúncia de suas funções em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, permanecer no exercício dessas funções pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda, fornecer à Securitizadora ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia, toda a escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções;
- g) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções, recebidos da Securitizadora;
- h) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no presente Termo de Securitização, nos CRIs e demais documentos entregues pela Securitizadora, bem como a regularidade dos registros e averbações dos Créditos Imobiliários e deste Prospecto, respectivamente, nas instituições competentes, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões ou falhas de que tenha conhecimento;
- i) Na forma prevista no artigo 12, inciso 9 da Instrução CVM 28 de 1983, verificar a regularidade da constituição das garantias reais, flutuantes e fidejussórias, bem como o seu valor e exeqüibilidade da seguinte forma:

- i.1) acompanhar mensalmente, através de gestões junto à Securitizadora e do relatório que lhe for disponibilizado pela Empresa Administradora, diretamente ou através de prepostos que vier a indicar, o andamento do processo de transferência dos Créditos, sua realização e Substituição conforme previstas no Termo, especialmente quanto ao nível de inadimplência dos Devedores, bem como o andamento detalhado de seu fluxo;
- j) solicitar, quando considerar necessária, de forma fundamentada, auditoria extraordinária na Securitizadora, que será realizada às expensas da Securitizadora;
- k) elaborar anualmente relatório e colocá-lo sempre que solicitado, à disposição do(s) Investidor(es), na sede da Securitizadora e na sua própria sede, dentro de 04 (quatro) meses do encerramento do exercício social, o qual deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:
 - k.1) Créditos Imobiliários, conforme identificados no presente Termo;
 - k.2) eventuais Substituições e Modificações dos Créditos Imobiliários;
 - k.3) eventuais pagamentos antecipados dos Créditos Imobiliários, devendo, nesta hipótese, os CRIs vencerem antecipadamente na mesma proporção dos Créditos Imobiliários, conforme estabelecido no presente Termo;
 - k.4) cumprimento das obrigações assumidas pela Securitizadora nos termos do Termo de Securitização e dos CRIs;
- l) declarar sua aptidão para continuar exercendo a sua função de Agente Fiduciário;
- m) cientificar os Investidores e no prazo máximo de 30 (trinta) dias, acerca de eventual inadimplemento de obrigações atinentes à presente Securitização, por parte da Securitizadora;
- n) fornecer à Securitizadora termo de quitação, no prazo de 05 (cinco) dias depois de satisfeitos os Créditos Imobiliários e extinto o regime fiduciário, que servirá para baixa, nos competentes Cartórios de Registros de Imóveis dos Créditos Imobiliários e Garantias a elas vinculadas, bem como do desbloqueio das CCI's junto à Cetip;
- o) acompanhar o pagamento, pela Securitizadora, dos CRIs, das despesas e das comissões relacionadas a referidos títulos, conforme previsto no Termo de Securitização, através do envio de relatórios mensais pela Securitizadora;
- p) acompanhar e analisar: (i) a indicação de prestadores de serviços de análise prévia, auditoria e administração dos Créditos Imobiliários; (ii) a formalização das cessões de Créditos Imobiliários em substituição aos atuais, quando for o caso. A contratação de tais prestadores de serviços pela Securitizadora estará sujeita à anuência do Agente Fiduciário, e deverá ser notificada pelo Agente Fiduciário à Agência de Rating, caso tenha. O(s) Investidor(es) será(ão) comunicado(s) da substituição do prestador de serviços. O Agente Fiduciário responderá perante os titulares de CRIs pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções.

2.4. Fluxograma do Pagamento Mensal das Remunerações dos CRIs

2.4.1. Procedimento para liquidação mensal dos CRIs



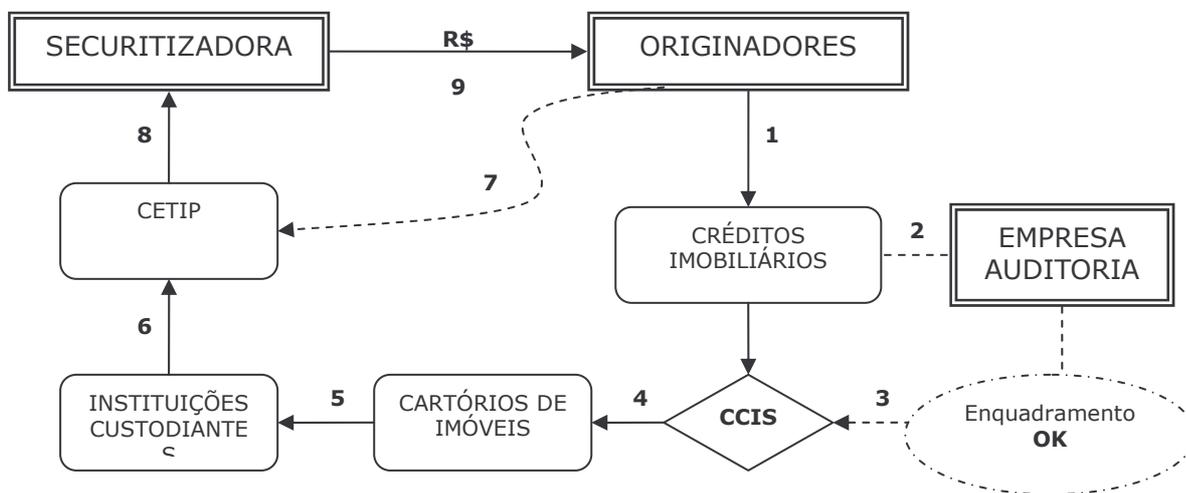
1. 2 (dois) dias antes do evento, a Securitizadora comunica à Cetip os valores a serem pagos aos titulares de CRIs;
2. A Securitizadora disponibiliza os recursos na conta corrente;

3. No dia do evento, a Cetip envia arquivo ao banco liquidante da Emissora, informando os valores que serão debitados da conta corrente da Emissora;
4. Os recursos serão enviados à Cetip;
5. Os recursos serão creditados no banco custodiante do Investidor, que é responsável pela retenção dos impostos devidos; e
6. Os recursos são disponibilizados na conta corrente do(s) Investidor(es).

3. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS QUE COMPÕEM O LASTRO DOS CRIS

3.1. Descrição da forma como se operou a cessão de Créditos

A Cessão dos Créditos Imobiliários se opera de forma definitiva, de forma que a partir da transferência dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs para a Securitizadora, os Originadores não possuem mais nenhuma responsabilidade sobre os Créditos, salvo se houver Coobrigação.



1. Os Originadores submetem as informações referentes aos Créditos Imobiliários para análise das Empresas de Auditoria contratadas pela Securitizadora;
2. As Empresas de Auditoria irão auditar os Créditos verificando se estão enquadrados dentro dos Critérios de Elegibilidade exigidos pela Securitizadora;
3. Se os Créditos forem aprovados, os Originadores irão emitir as Escrituras de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário;
4. As Escrituras serão levadas para averbação nos respectivos Cartórios de Registro de Imóveis;
5. As Escrituras averbadas serão encaminhadaa às Instituições Custodiantes, para custódia;
6. As Instituições Custodiantes efetuarão o registro escritural das CCIs no sistema da CETIP;
7. Os Originadores autorizarão as Instituições Custodiantes a transferir as CCIs para a Securitizadora;
8. As Instituições Custodiantes transferem as CCIs para a Securitizadora; e
9. A Securitizadora efetua o pagamento pela cessão dos Créditos, conforme estabelecido nos Contrato de Cessão.

3.2. Descrição dos Critérios de Elegibilidade

A seleção dos Créditos Imobiliários da Carteira foi realizada pela Securitizadora e pelas Empresas de Auditoria, contratadas para esta finalidade, por ocasião da aquisição dos Créditos Imobiliários, de acordo com os seguintes critérios:

- (i) Imóveis já concluídos, com “Habite-se” concedido pelo órgão administrativo competente;
- (ii) Imóveis com finalidade residencial ou comercial;
- (iii) Apontamento na Serasa: foram aceitos Créditos Imobiliários com restrição no valor máximo de R\$ 500,00 (quinhentos reais);
- (iv) Contratos Imobiliários deverão prever a contratação de seguros de MIP e DFI;
- (v) Relação entre o saldo devedor dos Contratos Imobiliários e o valor de avaliação dos imóveis (“LTV”) obtido pela divisão do saldo devedor dos contratos sobre o valor de avaliação dos respectivos imóveis. Este valor na data de aquisição deve ser igual ou menor que 80% (oitenta por cento);
- (vi) Prazo máximo remanescente dos Contratos Imobiliários: igual ou inferior 360 (trezentos e sessenta) meses;
- (vii) As parcelas dos Contratos Imobiliários deverão ser reajustadas mensalmente;
- (viii) Para a análise da capacidade de pagamento dos Devedores dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora adotou os seguintes critérios: (a) para contratos com vigência superior a 12 (doze) meses, considerou-se a inexistência de mais de 1 (uma) prestação com atraso superior a 30 (trinta) dias, e (b) para contratos que não tenham superado 12 (doze) meses de vigência, foi critério de seleção, o comprometimento máximo da renda com a prestação do financiamento de até 30% (trinta por cento).
- (ix) Os Créditos Imobiliários deverão: (a) estar representados na forma de CCI's previamente averbadas nas matrículas dos Imóveis, quando assim for exigido pela legislação aplicável; (b) serem corrigidos monetariamente pelo IGP-M, em periodicidade mensal e calculados segundo o sistema de amortização da Tabela Price; e (c) as despesas de IPTU e Condomínio pertinentes aos Imóveis deverão estar adimplidas, e;
- (x) Poderão ser aceitos Créditos que não estejam enquadrados em todos os critérios acima, desde que exista coobrigação dos Originadores de recomprar tais Créditos Imobiliários caso tornem-se inadimplentes.

3.3. Origem dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários que fazem lastro à Emissão foram cedidos no total por 12 (doze) empresas:

Razão Social	CNPJ	Empresa Controladora
BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA	62.237.367/0001-80	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA
CAPUCHE SATÉLITE INCORPORAÇÕES LTDA	07.051.644/0001-58	CAPUCHE SATÉLITE INCORPORAÇÕES LTDA
CAPUCHE VERANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	07.237.486/0001-25	CAPUCHE VERANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
CIDADE VERDE LTDA	04.666.560/0001-30	CIDADE VERDE LTDA
Helbor Empreendimentos S.A	49.263.189/0001-02	Helbor Empreendimentos S.A
INCORPORAÇÃO GOYAZES LTDA	07.895.265/0001-44	BORGES LANDEIRO
MANÊTIA EMPREENDIMENTOS S/A	08.260.970/0001-38	ROSSI RESIDENCIAL S.A.
PIGC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A	04.241.304/0001-00	PIGC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
RESIDENCIAL GOIÂNIA ALPES LTDA	07.002.869/0001-14	EBM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS

ROSSI RESIDENCIAL S.A.	61.065.751/0001-80	ROSSI RESIDENCIAL S.A.
SCHAHIN EMPREENDIMENTOS UMIBILIÁRIOS LTDA	53.066.577/0001-62	SCHAHIN EMPREENDIMENTOS UMIBILIÁRIOS LTDA
SPE GOIÂNIA INCORPORAÇÃO 3 LTDA	08.086.770/0001-00	EBM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS

Observamos que eventualmente os Originadores de Créditos Imobiliários podem ser empresas pertencentes do mesmo grupo sócio-econômico, em decorrência das estratégias adotadas. Abaixo apresentamos um breve histórico das empresas originadoras dos Créditos Imobiliários, bem como suas relações societárias.

Descrição das principais empresas originadoras

- 1) **Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária:** (www.bfre.com.br/brazilianmortgages), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, 3º andar, a Brazilian Mortgages é uma controlada indireta da BFRE, Brazilian Finance & Real Estate, grupo que reúne as empresas Brazilian Mortgages, Brazilian Securities, Brazilian Capital e BM sua Casa. A Brazilian Mortgages foi criada em 1999 e é a primeira companhia hipotecária independente do país, especializada no desenvolvimento e na estruturação de operações financeiras. Nos termos do item 6.2. do Anexo III-A da Instrução CVM 400/03, as demonstrações financeiras da Brazilian Mortgages, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404/76, encontram-se à disposição no site da companhia (http://www.brazilianmortgages.com.br/m3.asp?cod_pagina=1041).
- 2) **Capuche Satélite Incorporações Ltda:** inscrita no CNPJ sob o nº 07.051.644/0001-58.
- 3) **Capuche Verano Empreendimentos Imobiliários Ltda:** inscrito no CNPJ sob o nº 07.237.486/0001-25.
- 4) **Cidade Verde Ltda:** inscrito no CNPJ sob o nº 04.666.560/0001-30.
- 5) **Incorporações Goyazes:** inscrita no CNPJ sob o nº 07.895.265/0001-44. A Incorporações Goyzes é controlada pela empresa Borges Landeiro.
- 6) **Helbor Empreendimentos S.A.:** (www.helbor.com.br), empresa com sede na cidade de Mogi das Cruzes - SP, na Avenida Voluntário Fernando Pinheiro Franco, nº 515, completou 30 anos de atividades em 2007, e é uma incorporadora integrante do conjunto de empresas lideradas pela Hélio Borenstein S/A Administração, Participações e Comércio.
- 7) **Rossi Residencial S.A.:** inscrita no CNPJ sob o nº 61.065.751/0001-80. **Manêtia Empreendimentos S/A** é controlada pela empresa Rossi Residencial S.A., e está inscrita no CNPJ sob o nº 08.260.970/0001-38.
- 8) **Schahin Empreendimentos Imobiliários Ltda:** está inscrito no CNPJ sob o nº 53.066.577/0001-62.
- 9) **SPE Goiânia Incorporação 3 Ltda, Residencial Goiânia Alpes Ltda:** EBM Incorporações e Empreendimentos (<http://www.ebm.com.br/>), tem sua sede localizada na Avenida 136, nº 960, na cidade de Goiânia – GO. A EBM é controladora das seguintes empresas constituídas para incorporação de empreendimentos específicos: **SPE Goiânia Incorporação 3 Ltda** (CNPJ: 08.086.770/0001-00), **Residencial Goiânia Alpes Ltda** (CNPJ: 07.002.869/0001-14).
- 10) **Picg Empreendimentos Imobiliários S/A:** inscrita no CNPJ sob o nº 04.241.304/0001-00.

3.4. Identificação dos Créditos Imobiliários

No total são 87 (oitenta e sete) Créditos Imobiliários que lastreiam a Emissão, que perfazem o montante de R\$ 13.715.945,05 (treze milhões, setecentos e quinze mil, novecentos e quarenta e cinco reais e cinco centavos). O quadro abaixo mostra a relação de Originadores e a coobrigação existente, sobre o montante total da Emissão.

3.4.1 Características dos Créditos Imobiliários

Características Gerais da Carteira	
Valor da Operação	R\$ 13.715.945,0
Saldo devedor médio	R\$ 157.654,5
Valor de avaliação médio	R\$ 345.152,4
Prazo Médio (meses)	259
Prazo Máximo (meses)	357
LTV (Loan to Value) Ponderado	49,60%
Duration (meses)	75,55
Quantidade de Contratos	87

3.4.2. Distribuição por saldo devedor

Saldo Devedor	Nº de Contratos	Saldo Devedor	Distribuição / Total
Abaixo de 50.000	8	309.650	2,26%
Entre 50mil e 100mil	37	2.683.586	19,57%
Entre 100mil e 200mil	26	3.528.552	25,73%
Entre 200mil e 300mil	8	1.863.435	13,59%
Entre 300mil e 400mil	3	1.073.500	7,83%
Entre 400mil e 500mil	1	436.290	3,18%
Entre 500mil e 600mil	1	549.555	4,01%
Entre 600mil e 700mil	0	0	0,00%
Entre 700mil e 800mil	0	0	0,00%
Entre 800mil e 900mil	1	811.992	5,92%
Entre 900mil e 1000mil	0	0	0,00%
Acima de 1.000.000	2	2.459.385	17,93%
Total	87	13.715.945,05	100%

3.4.3. Distribuição por LTV = Saldo Devedor dividido pelo valor de avaliação

LTV	Nº de Contratos	Saldo Devedor	%
Abaixo de 20,0%	2	108.936	0,79%
De 20,01 a 40,0%	21	2.271.160	16,56%
De 40,01 a 60,0%	48	9.079.335	66,20%
De 60,01 a 80,0%	13	1.712.347	12,48%
Acima de 80,0%	3	544.167	3,97%
Total	87	13.715.945,05	100%

3.4.4. Distribuição por devedor

Concentração de dívida	Qtidade	Saldo Devedor (R\$)	%
Devedores com concentração de dívida superior à 20% da Emissão	0	R\$ 0,00	0%
Devedores com concentração de dívida entre de 19,99% a 10% da Emissão	0	R\$ 0,00	0%

Devedores com concentração de dívida inferior a 9,99% da Emissão	87	R\$ 13.715.945,05	100%
Total	87	R\$ 13.715.945,05	100%

3.5. Informações sobre as eventuais taxas de desconto praticadas na aquisição dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora

A formação das taxas de desconto aplicadas aos Créditos Imobiliários decorre de questões de ordem interna e/ou externa inerentes aos próprios Originadores de Créditos Imobiliários. Dentre elas influenciam, por exemplo, o excesso ou a necessidade de capital de giro e as políticas de investimento das empresas, as expectativas futuras das taxas de juros, de inflação e da liquidez no mercado de crédito. Nesta Carteira, a taxa média de desconto praticada foi de aproximadamente 12,5742% ao ano.

3.6. Informações estatísticas sobre inadimplimentos, perdas ou pré-pagamento de Créditos de mesma natureza

As informações constantes do quadro abaixo decorrem da análise das Carteiras de Créditos adquiridas e geridas pela Securitizadora nos últimos três anos.

Os Créditos que compõe o lastro desta emissão apresentam em comum com os Créditos que formam a base histórica apresentada no quadro abaixo: as mesmas garantias; parte relevante dos Originadores; e os Critérios de Elegibilidade verificada na aquisição dos Créditos.

Características	2007	2008	2009	2010
Quantidade de créditos	1852	4061	3195	2.655
Volume CRIs (em milhões)	R\$ 300,90	R\$ 516,60	R\$ 415,30	R\$ 3.430,45
Inadimplência	3,90%	2,60%	2,40%	2,50%
Pré-pagamento	5,40%	4,90%	5,30%	6,15%
Retomadas	0,40%	0,10%	0,03%	-0,03%
Perdas	0,80%	0,50%	0,30%	0,40%

Metodologia:

Volume R\$: Volume inicial dos CRIs corrigido mensalmente pelo índice dos Contratos Imobiliários

% Inadimplência: Porcentagem de Inadimplência em relação aos CRIs

% Pré-pagamento: Porcentagem de Pré-pagamentos em relação aos CRIs

% Retomadas: Porcentagem de retomadas em relação aos CRIs

% Perdas: Porcentagem de perdas contabilizadas pelas carteiras.

A forma de cálculo da inadimplência é feita através saldo devedor do mutuário em atraso em relação ao saldo do CRIs atualizados. Já a de Pré-pagamentos é o número de créditos em que ocorreu o pré-pagamento em relação à quantidade de Créditos que fizeram o lastro dos CRIs na data de emissão. A porcentagem de Imóveis retomados foi realizada da seguinte forma: o número total de Créditos retomados sobre o total inicial de Créditos dos CRIs. As perdas contabilizadas foram calculadas considerando-se o somatório das perdas realizadas dos Imóveis retomados, sobre o saldo devedor total das Carteiras, tomando-se por base os meses de abril de cada ano.

3.6.1. Análise dos Eventos de Inadimplência, Perdas e Pré-Pagamentos no Fluxo de Caixa dos CRIs:

O fluxo de caixa dos CRIs e seu consequente pagamento está diretamente associado ao pagamento dos Créditos Imobiliários, desta forma a ocorrência de eventos de Inadimplência, Pré-pagamentos e Perdas decorrentes do

processo de retomada do Imóvel, alteram o cronograma de pagamento dos CRIs e conseqüentemente afetam a sua remuneração.

A Securitizadora verificou com base nas emissões já liquidadas, que a perda efetiva da Carteira está coberta pela reserva de 1% (um por cento) do valor de emissão, destinado a eventuais perdas decorrentes da retomada e revenda dos Imóveis, motivo este que já foi considerado esta perda quando da emissão dos CRIs. Este percentual é utilizado para aumentar a garantia dos CRIs no caso de inadimplência.

Sob o ponto de vista da Inadimplência, a Securitizadora verificou com base nas Emissões passadas que 7% (sete por cento) é o limite para que a Inadimplência afete o pagamento dos CRIs, sendo este o índice utilizado para gerar a alteração da forma de pagamento quando a emissão possui CRIs subordinados. Desta forma, verifica-se pelo quadro acima que a Inadimplência média dos últimos 3 (três) anos dos Créditos é de 2,80% (dois inteiros e oitenta centésimos por cento) (média anual), o que não impacta o fluxo de caixa dos CRIs, pois neste nível de índice, o sucesso na recuperação dos atrasos de meses anteriores mostra-se suficiente para não interferir no fluxo de caixa dos CRIs. A média anual da Inadimplência é calculada através da somatória do saldo devedor atual dos créditos com atraso acima de 90 (noventa) dias pela somatória do saldo de emissão dos CRI's atualizados pelo IGPM + 1% (um por cento) da data de originação.

Nos casos de Pré-Pagamentos, verifica-se que em média 5,20% (cinco inteiros e vinte centésimos por cento) dos Créditos antecipam parcialmente ou integralmente o seu financiamento, o que impacta diretamente o *duration* (representa uma média ponderada do tempo em que se espera receber os juros e principal de uma operação) dos CRIs, alterando a expectativa de remuneração dos papéis, uma vez que o Investidor espera receber os juros que é auferido no tempo.

3.7. Substituição, Acréscimo e Remoção de Créditos Imobiliários

A presente operação, foi desenvolvida de forma a não haver acréscimo ou remoção de Créditos Imobiliários, de forma que os recursos financeiros oriundos dos Créditos Imobiliários aliados às garantias sejam suficientes para o pagamento da remuneração dos CRIs. Assim, os Créditos Imobiliários que constituem o lastro dos CRIs poderão ser liquidados antecipadamente ou ser objeto de Substituição quando: (a) verificado vício de originação dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Declarações da Securitizadora prestadas em qualquer documento da operação de Securitização; e (b) a Substituição for anuída pelo Agente fiduciário.

Respeitados os limites e demais critérios estabelecidos nas cláusulas abaixo, a Securitizadora notificará o Agente Fiduciário, informando-lhe as condições da Substituição e atestando que os novos Créditos Imobiliários atendem aos Critérios de Elegibilidade dispostos nos itens 2.3.1 e 8.4 do Termo de Securitização, devendo o Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) dias, anuir expressamente com a Substituição.

Na hipótese de substituição de Créditos, a Securitizadora providenciará a regularização do Termo, por meio de aditivo, bem como providenciará, se for o caso, as averbações necessárias nos Cartórios de Registros de Imóveis competentes, ou nas Instituições Custodiantes, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data do evento que justificar a Substituição ou alterações.

Os Créditos Imobiliários dados em Substituição deverão, cumulativamente:

- A) ter as mesmas características que os Créditos Imobiliários substituídos tinham quando da emissão do Termo de Securitização, especialmente, mas não limitado, à coobrigação dos Originadores;
- B) ter valores de saldo a vencer, bem como prestações mensais, no mínimo correspondentes às dos Créditos Imobiliários substituídos e;
- C) terem sido selecionados pela Securitizadora de acordo com os critérios de seleção estabelecidos no Termo.

Na hipótese prevista na alínea "b" acima, caso o crédito a ser substituído apresente saldo devedor e parcelas superiores ao valor do crédito original, a diferença poderá ser resgatada mensalmente pela Securitizadora.

As Substituições realizadas pela Securitizadora não deverão resultar em:

- a) prorrogação superior a 24 (vinte e quatro) meses no prazo de vencimento dos Créditos Imobiliários;
- b) qualquer redução do valor principal dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;
- c) alterações nas taxas de juros e de atualização monetária dos Créditos Imobiliários, nem tampouco em sua periodicidade de pagamento;
- d) redução nos pagamentos mensais dos CRIs e das obrigações correspondentes, com o conseqüente acúmulo das diferenças a serem pagas integralmente em uma única parcela;
- e) prorrogação do prazo final de vencimento dos CRIs.

A Securitizadora promoverá alterações nos Contratos Imobiliários, e conseqüentemente nas CCI(s) que lastreiam os CRIs, em virtude de (i) transferências ou sub-rogações; (ii) renegociações; (iii) termos aditivos; (iv) acordos; (v) utilização do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço ou (vi) superveniência de quaisquer disposições legais com repercussão direta ou indireta nas disposições aplicáveis ao Sistema Financeiro da Habitação e/ou Sistema de Financiamento Imobiliário (“Modificações”), devendo informar tais Modificações ao Agente Fiduciário.

Com exceção da hipótese prevista no item (vi) acima, serão aceitas substituições, observado o disposto neste item 8 e sub-itens, até o limite de 30% (trinta por cento) do valor remanescente dos CRIs ou do valor remanescente dos Créditos Imobiliários, o que for menor.

3.8. Descrição da Forma Adotada pelos Originadores para Concessão do Financiamento

Os Originadores, para concessão de financiamentos e empréstimos, utilizam os seguintes critérios para a concessão do crédito, são eles:

- (a) Comprometimento máximo da renda de até 30% (trinta por cento) da renda;
- (b) Composição da renda admitida entre: Casais – casados ou que comprovem união estável entre homem e mulher;
- (c) Contratação de DFI, com os prêmios mensais serão incluídos no valor da prestação e o valor do MIP calculado sobre a faixa etária do cliente de maior idade;
- (d) o Imóvel dado como garantia deverá estar livre e desembaraçado de qualquer ônus;
- (e) a garantia do financiamento deverá ser a Alienação Fiduciária do Imóvel;
- (f) o reajuste das prestações e saldo devedor ser mensal e pelo IGP-M; e
- (g) utilização da Tabela Price, como sistema de amortização.

3.9. Informações Adicionais:

3.9.1. Para investimentos em CRIs da presente Emissão é necessário que o(s) Investidor(es) tenha(m) um banco liquidante que possa ser responsável pelo recebimento das remunerações e tributos decorrentes do investimentos em CRIs.

3.9.2. A política de investimento da Securitizadora, referem-se a aplicação dos recursos dos Fundos de Liquidez, Reserva e Despesas, deverão ser aplicados pela Securitizadora em títulos públicos e/ou privados de baixo risco de crédito, conforme indicado nos itens 4.2.2., 4.3.2. e 4.4.2. do Termo.

3.9.3. Os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos encontram-se descritos no itens 3.2. e 4.2. do presente Prospecto.

3.9.4. As informações relacionadas à taxa de juros ou de retornos incidentes sobre os Créditos cedidos; prazos de vencimento dos Créditos, períodos de amortização, finalidade dos Créditos e descrição das garantias relacionadas ao conjunto de ativos desta Emissão estão mencionadas no item 3.4. deste Prospecto.

3.9.5. Quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos ao ofertante, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos, estão previstos nos itens 4.11., 4.12. e 4.13 do Termo.

3.9.6. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento: para investimentos em CRIs da presente Emissão é necessário que o(s) Investidor(es) tenha(m) um banco liquidante que possa ser responsável pelo recebimento das remunerações e tributos decorrentes do investimentos em CRIs, não havendo nenhuma outra restrição à transferência dos CRIs além das já estabelecidas ao longo deste Prospecto e nas respectivas regulamentações.

4. INFORMAÇÕES SOBRE A OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO

4.1. Identificação de administradores, consultores e auditores

Securizadora: Brazilian Securities Companhia de Securitização

Avenida Paulista, nº 1.374 – 15º andar
Bela Vista – São Paulo – SP
CEP: 01.310-100
Tel.: (11) 4081-4654
Fax: (11) 4081-4652
E-mail: fernando.cruz@braziliansecurities.com.br
www.bfre.com.br/braziliansecurities/

Agente Fiduciário: Oliveira Trust DTVM S.A.

Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205
Barra da Tijuca - Rio de Janeiro – RJ
CEP: 22.640-100
Tel.: (21) 2493-7003
Fax: (21) 2493-4746
E-mail: agente@oliveiratrust.com.br
www.oliveiratrust.com.br

CETIP S/A – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos

Av Brigadeiro Faria Lima, nº 1663 - 4º andar.
Centro - São Paulo – SP
Tel.: (11) 3111-1400
Fax: (11) 3115-1664
www.cetip.com.br

Comissão de Valores Mobiliários - CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111 -2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º Andares
CEP – 20.050-901 - Rio de Janeiro - RJ
Tel.: (21) 3233-8686
www.cvm.gov.br

Auditores da Companhia:

Exercícios referentes aos anos de 2008, 2009 e 2010 foram auditados pela:

Moore Stephens do Brasil S.A.

Auditor: Carlos Atushi Nakamuta
Rua La Place, nº 96 – 10º andar - Brooklin
CEP: 04.622-000 - São Paulo - SP
Tel.: (11) 5561-2230
Fax: (11) 5511-6007
www.msbrasil.com.br

O exercício do 1º Trimestre de 2011 foi auditada pela:

PriceWaterhouseCoopers Auditores Independentes

Auditor: Edson Arisa Pereira

Av. Francisco Matarazzo, nº 1.400 – Torre Torino
CEP: 05.001-903 – São Paulo - SP
Tel: (11) 3674-3787
Fax: (11) 3674-2060
www.pwc.com.br

Empresas de Auditoria

FPS Negócios Imobiliários Ltda.

At. Sr. Alexandre César Pádua
Avenida Paulista, nº 1.009, 22º Andar – Bela Vista
CEP: 01.311-919 – São Paulo – SP
Tel.: (11)3253-1885

Interservicer Ltda. (atual denominação DR2 Real Estate)

At. Sr. Rodolfo P. Silva/ Sr. Rogério F. Nunes
Rua Líbero Badaró, nº 377, 24ª Andar, Cj 2.402 – Centro
CEP: 01.009-906 - São Paulo – SP
Tel.:(11) 3511-0900
e-mail: Rodolfo@dr2servicer.com.br/rogerio@dr2servicer.com.br

Empresa Administradora:

FPS Negócios Imobiliários Ltda.

At. Sr. Alexandre César Pádua
Avenida Paulista, nº 1.009, 22º Andar – Bela Vista
CEP: 01.311-919 – São Paulo – SP
Tel.: (11)3253-1885

Instituições Custodiantes:

Oliveira Trust DTVM S/A

At. Sr. José Alexandre de Costa Freitas
Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205
Barra da Tijuca, - Rio de Janeiro – RJ - CEP: 22640-100
Tel.: (21) 2493-7003
Fax: (21) 2493-4746
www.oliveiratrust.com.br

Companhia Província de Crédito Imobiliário Ltda.

Rua Sete de Setembro, nº 601
Centro - Porto Alegre – RS
CEP: 90.010-190
www.ciaprovincia.com.br

Banco Ourinvest S.A.

At.: Sr. José Carlos Leme da Silva
Avenida Paulista, nº 1.728 – 1º, 2º, 10º e 11º andares
CEP: 01.310-919 - São Paulo – Sp
Tel.: (11) 4081-4530
Fax: (11) 4081-4410
E-mail: jose.carlos@ourinvest.com.br
www.ourinvest.com.br

Empresa de Escrituração dos CRIs:

Itaú Corretora de Valores S/A

Rua Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400 – 10º andar
São Paulo - SP
www.itaub.com.br

4.2. Descrição das atividades exercidas pela Empresa de Auditoria para Análise e Auditoria dos Créditos Imobiliários.

Os Créditos Imobiliários que lastreiam a Emissão foram auditados pela Empresa de Auditoria, da seguinte forma:

- a. Verificação das estipulações de cada um dos Contratos Imobiliários, do ponto de vista jurídico e financeiro;
- b. Confirmação dos valores de saldo devedor, séries de prestações e prazo;
- c. Condições de pagamento, indexadores e parâmetros de cobrança;
- d. Identificação das alterações contratuais ocorridas, sua natureza e frequência;
- e. Projeção do fluxo de recebíveis por unidade e por grupo de indexadores;
- f. Segmentação da Carteira de Créditos Imobiliários para aquisição pela Securitizadora, considerando aspectos como a regularidade cadastral, a relação saldo devedor/valor de avaliação, a regularidade no pagamento das obrigações pretéritas, bem como outros aspectos exigidos nos critérios de enquadramento;
- g. Verificação se a avaliação dos Imóveis foi realizada por engenheiro ou empresa de avaliação credenciada, com emissão do competente Laudo de Avaliação, válida por 6 meses da data da cessão dos Créditos. Considerando tratarem-se de Imóveis prontos e acabados, a presente emissão não conta com Fiscal de Obras.
- h. Emissão de parecer para a Securitizadora atestando que Carteira de Créditos Imobiliários preenche as exigências estabelecidas no Termo.

Para aquisição de tais créditos, a Empresa de Auditoria e a Securitizadora analisaram:

- (i) certidão de matrícula abrangendo pelo menos 20 (vinte) anos, com negativa de ônus reais, alienações e ações reipersecutórias sobre os imóveis, emitida há menos de 30 (trinta) dias da data da aquisição dos Créditos Imobiliários;
- (ii) Contratos Imobiliários;
- (iii) apólices dos seguros DFI, MIP bem como comprovante de quitação dos respectivos prêmios;
- (iv) dados cadastrais dos Devedores, e;
- (v) análise do valor de avaliação dos Imóveis, com base nos laudos de avaliação expedidos por empresas de engenharia aprovadas pela Securitizadora, com validade de até 6 (seis) meses da data de aquisição.

4.3. Descrição das Principais Funções e Responsabilidades da Instituição Custodiante na Emissão

Compete à Instituição Custodiante, de acordo com os respectivos Contratos de Prestação de Serviços de Registro e Custódia firmado com cada um dos Originadores e/ou com a Securitizadora:

- (i) verificar a regularidade da emissão das CCI, analisando a respectiva Escritura de Emissão;
- (ii) manter sob sua custódia os instrumentos particulares e/ou as escrituras públicas de emissão das CCI assim como as respectivas matrículas onde as mesmas tenham sido averbadas durante todo o período do contrato;
- (iii) manter o Termo de Securitização emitido pela Securitizadora sob sua custódia durante todo o período do contrato;
- (iv) realizar o registro das CCI junto à Cetip;

- (v) enviar Declaração à Securitizadora atestando que o Termo de Securitização e as CClIs encontram-se devidamente registradas e custodiadas nos termos da Lei 10.931/2004 e Instrução CVM 414/2004 e legislações relacionadas;
- (vi) encaminhar no prazo máximo de 90 (noventa) dias do término de cada exercício social, declaração ao Agente Fiduciário desta emissão para fins de elaboração do relatório anual, atestando que mantém sob sua custódia os instrumentos particulares e/ou as escrituras públicas de emissão das CClIs assim como as respectivas matrículas onde as mesmas tenham sido averbadas e que mantém o Termo de Securitização emitido pela Securitizadora sob sua custódia.

4.4. Procedimentos adotados pela Instituição Custodiante e Agente Fiduciário para a verificação do lastro dos CRIs

As CClIs serão custodiadas pelas Instituições Custodiantes, nos termos da Lei 10.931/2004, seguindo o seguinte roteiro:

- (i) Serão firmados entre os Originadores ou eventualmente com a Securitizadora e a Instituições Custodiantes os contratos de Custódia e Registro das CClIs;
- (ii) Os Originadores emitirão as Escrituras de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário e as levarão para serem averbadas nos respectivos Cartórios de Registro de Imóveis, quando houver garantia real;
- (iii) Os Originadores entregarão às Instituições Custodiantes as Escrituras de Emissão das CClIs, bem como as respectivas matrículas, comprovando a averbação das mesmas;
- (iv) As Instituições Custodiantes verificarão a regularidade das emissões das CClIs, verificando por exemplo: se os signatários das Escrituras têm poderes para assiná-la, se as CClIs espelham os Contratos Imobiliários e se a Escritura de Emissão de CCI está regularmente formalizada nos termos da legislação pertinente;
- (v) A Instituição Custodiante levará as CClIs a registro na Cetip;
- (vi) Uma vez registrada escrituralmente as CClIs na Cetip, os Originadores solicitarão a transferência das CClIs para a Securitizadora, sendo certo que na data de assinatura do Termo de Securitização, serão vinculados apenas as CClIs que já estiverem devidamente registradas na Cetip, e as demais CClIs, serão vinculadas à medida que os registros sejam feitos;
- (vii) Uma vez comprovada pela Securitizadora a liquidação dos Créditos Imobiliários, as CClIs serão retiradas pelas Instituições Custodiantes do sistema da Cetip, e as baixas das CClIs junto aos Cartórios de Registro de Imóveis dar-se-á através do Termo de Quitação, emitido pela Securitizadora, acompanhado pelo documento de identificação do credor da CCI, emitido pela Cetip e pela declaração do Custodiante, ratificando as informações da Cetip.

Com relação à verificação dos critérios de elegibilidade dos Créditos Imobiliários, o Agente Fiduciário recebe das Empresas de Auditoria o Relatório de Auditoria de Créditos informando todas as características dos Créditos Imobiliários.

4.5. Descrição das Atividades da Empresa Administradora na Administração dos Créditos Imobiliários.

Os serviços a serem desenvolvidos pela Empresa Administradora dos créditos na gestão da Carteira de Créditos Imobiliários compreendem:

Atendimento aos Devedores: Atendimento telefônico ou pessoal aos Devedores para prestação de esclarecimentos ou informações a respeito da evolução dos Contratos Imobiliários e respectivas renegociações, amortizações ou liquidações.

Cobrança: Emissão e encaminhamento das informações à rede bancária nacional para o processamento dos boletos de pagamento relativos às prestações mensais, intermediárias e residuais, devidas pelos Devedores em razão dos Contratos Imobiliários, com base nas condições efetivamente contratadas, bem como o acompanhamento das respectivas baixas.

O pagamento referido neste item será efetuado pelos Devedores através da rede bancária nacional diretamente em Conta de Cobrança específica para a Emissão, de titularidade da Securitizadora, ficando esta responsável pelo pagamento aos Investidores. A Empresa Administradora não receberá quaisquer valores ou pagamentos dos Devedores em sua sede e instalações.

Evolução dos Saldos Devedores: Cálculo da evolução de saldo devedor devido pelos Devedores em razão dos Contratos Imobiliários, com base nas condições contratadas.

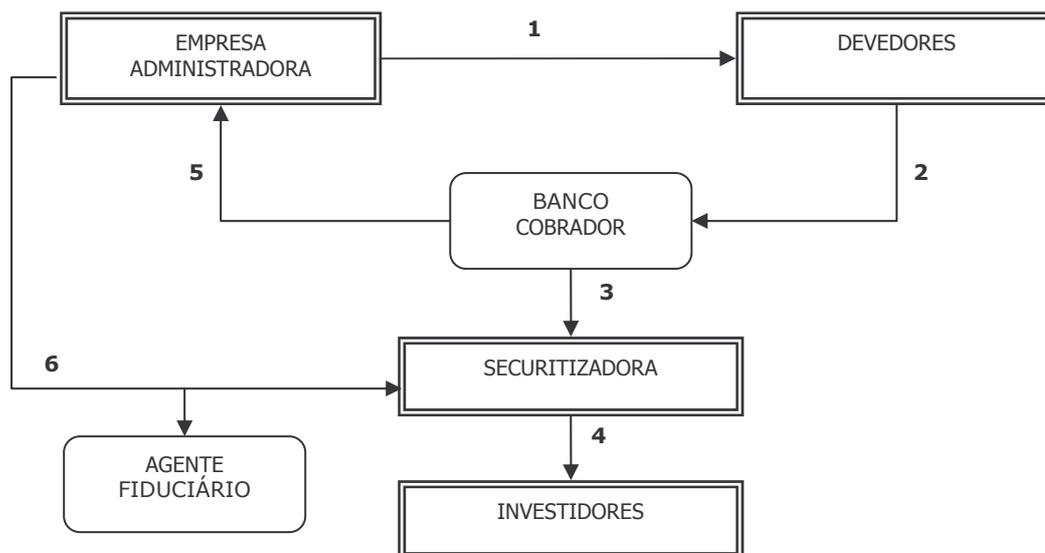
Relatórios: Elaboração e envio à Securitizadora e ao Agente Fiduciário de relatórios mensais contendo informações gerenciais e contábeis sobre o comportamento da carteira de Créditos Imobiliários sob sua administração, incluindo informações discriminadas sobre pagamentos recebidos, volume de inadimplência e saldos devedores.

Alterações Contratuais: Cadastramento de eventuais alterações dos contratos, decorrentes de transferências ou sub-rogações, renegociações, termos aditivos, acordos, utilização do FGTS ou alterações na legislação própria do Sistema Financeiro da Habitação e do Sistema de Financiamento Imobiliário.

Guarda e Manutenção da Documentação: Guarda e manutenção de toda a documentação que esteja na sua posse ou sob seu controle em decorrência da contratação dos serviços pela Securitizadora.

4.5.1 Procedimentos para recebimento da cobrança dos créditos em Curso Normal

Fluxograma descritivo da cobrança dos créditos cedidos



1. A Empresa Administradora, contratada pela Securitizadora, emite mensalmente os boletos bancários e os encaminha aos devedores;
2. Os Devedores efetuam os pagamentos através da rede bancária nacional;
3. O banco cobrador credita o valor na conta corrente da Emissão, de titularidade da Securitizadora;
4. A Securitizadora efetuará o pagamento dos CRIs aos Investidores;
5. De posse da informação, a Empresa Administradora gera os relatórios de acompanhamento da carteira.
6. O Agente Fiduciário, agindo em nome dos interesses do(s) Investidor(es), é responsável por assegurar, que todos os procedimentos sejam seguidos.

4.5.2. Procedimentos da Empresa Administradora em relação à inadimplência dos Créditos Imobiliários garantidos por Alienação Fiduciária

A Empresa Administradora prestará os serviços relativos à cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme o cronograma abaixo.

- D+01: Verificada a falta de pagamento, a Empresa Administradora emite relatório à Securitizadora e ao Agente Fiduciário;
- D+05: Telefonema aos Devedores para verificar o motivo do atraso e eventualmente agendar data para pagamento. O pagamento deverá ser efetuado antes do dia D+10;
- D+15: 2º telefonema aos Devedores para verificar se o problema persiste, e se há intenção de pagamento;
- D+30: 3º telefonema notificando os Devedores de que se o pagamento não for efetuado no período de 10 (dez) dias deste telefonema, lhes será enviado aviso de cobrança, mediante notificação extrajudicial. Elaboração e envio de relatório à Securitizadora e ao Agente Fiduciário sobre o andamento do procedimento de cobrança;
- D+40: Emite o 1º aviso de cobrança, através de Carta Registrada, endereçada aos Devedores, informando o valor do débito, com todos seus acréscimos, solicitando providências para o seu pagamento;
- D+60: Emite o 2º aviso de cobrança através de Carta Registrada, endereçada aos Devedores, informando o valor do débito, com todos seus acréscimos, e estabelecendo o prazo de 20 (vinte) dias para que o débito seja quitado;
- D+80: Emite correspondência ao Registro de Registro de Imóveis competente, anexando demonstrativo das prestações em atraso, devidamente corrigidas e acrescidas dos juros e encargos devidos, para que seja providenciada, de acordo com o rito estabelecido na Lei 9.514/1997, a intimação dos Devedores, para satisfação das prestações vencidas e as que vencerem até a data do pagamento, os juros convencionados, as penalidades e os demais encargos previstos nos Contratos Imobiliários, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e intimação. Nesta correspondência será concedido prazo de 15 (quinze) dias para os Devedores comparecerem ao Registro de Imóveis e purgarem a mora;
- D+110: Intimação pelo Cartório de Registro de Imóveis. Caso o Oficial do Registro não localize os Devedores, ou se os Devedores se furtarem ao recebimento da intimação, procederá à intimação por edital, devendo publicar por 3 (três) dias em jornal de grande circulação local ou noutra de Comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária;
- D+125: Prazo final para os Devedores purgar a mora;
- D+128: Se purgada a mora pelos Devedores, deverá ser providenciado o recebimento dos valores correspondentes, e respectivo Crédito em favor da Securitizadora, convalidando o contrato de alienação fiduciária. Não purgada a mora, o Registro de Imóveis emitirá certidão de decurso de prazo e solicitará à Securitizadora o pagamento da Guia de Recolhimento de ITBI;
- D+134: A Securitizadora protocola no Cartório de Imóveis o Requerimento de Consolidação de Propriedade juntamente com a prova de quitação do ITBI;
- D+149: O Oficial de Registro averba a consolidação da propriedade do Imóvel em nome da Securitizadora;
- D+157: 1º Leilão Público (no mínimo, pelo valor de avaliação do Imóvel);
- D+160: Envio para Securitizadora dos valores de arrematação e do auto de arrematação pelo Leiloeiro. No caso de venda do Imóvel no 1º Leilão Público: Devolução aos Devedores da diferença entre o valor apurado no leilão e a dívida acrescida de todas as despesas e encargos previstos na Lei 9514/1997;
- D+172: 2º Leilão Público (Imóvel vai a leilão pelo maior lance desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro e dos encargos legais inclusive tributos, e das contribuições condominiais, conforme parágrafo 2º do artigo 27 da Lei 9514/1997);
- D+175: Envio para Securitizadora dos valores de arrematação (no caso de venda do Imóvel no 2º Leilão Público: devolução aos Devedores do valor que sobejar entre a diferença do valor apurado no leilão, e a dívida, acrescida de todas as despesas e encargos previstos na Lei 9514/1997) e do auto de 1ª e 2ª praças pelo Leiloeiro, ou somente os autos de Leilão caso não tenha havido licitantes nas duas praças;
- D+181: Protocolar no Registro de Imóveis o requerimento de extinção da dívida e entrega aos Devedores de Termo de Quitação da Dívida a ser emitido pela Securitizadora;

- D+195: Oficial de Registro de Imóveis averba o Termo de Extinção de Dívida;
- D+210: Caso tenha havido arrematação do Imóvel em leilão, será providenciada a transmissão da propriedade ao arrematante;
- Caso não tenha havido arrematação, se dará Início de processo judicial para reintegração da posse do Imóvel, com pedido liminar para desocupação do Imóvel em sessenta dias conforme artigo 30 da Lei 9.514/1997 com distribuição perante o Poder Judiciário da Petição de Reintegração de Posse, com pedido liminar. A seqüência do processo consiste no recebimento da petição pelo Ofício do Juízo que foi escolhido por sorteio eletrônico para julgar a causa; autuação do processo; envio do processo para 1ª apreciação pelo MM. Juiz, que verificará se estão preenchidas as condições da ação para determinar então a citação dos Devedores, apreciar o pedido de liminar para reintegração de posse; após seguirá o processo com a contestação dos Devedores, cumprimento da liminar, etc. O prazo em que os atos acima descritos acontecerão depende exclusivamente do Poder Judiciário.

Caso não tenha havido arrematação de Imóvel, uma vez na posse do Imóvel, a Securitizadora providenciará a avaliação do mesmo e a sua comercialização, através da realização de leilões ou através de contratação de corretores de imóveis.

Quando da efetiva venda do Imóvel, a Securitizadora providenciará a amortização dos CRIs, quando o valor de venda do Imóvel for superior ao valor devido ao Patrimônio Separado. Caso o valor de venda seja inferior ao valor devido ao Patrimônio Separado, os prejuízos decorrentes desta venda serão arcados pelo Patrimônio Separado.

4.6. Procedimentos adotados pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário no Acompanhamento da Gestão de Créditos e dos CRIs.

Mensalmente, a Empresa Administradora encaminha seu relatório de gestão dos Créditos Imobiliários ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, que verificam se a gestão dos Créditos está ocorrendo na forma estabelecida no Termo de Securitização e no Contrato firmado com a Empresa Administradora. Deste modo, o Agente Fiduciário e a Securitizadora acompanham e verificam:

- (i) o processo de cobrança dos Créditos Imobiliários, em curso normal e anormal. São apurados e acompanhados os créditos em atraso em 30 dias, aqueles que se encontram em acordo, em cobrança administrativa ou judicial e os que processo de consolidação e retomada de Imóveis, para a verificação do processo de execução das garantias reais. Como também eventuais perdas dos Imóveis retomados;
- (ii) os Créditos inadimplentes que possuam eventual coobrigação pelos Originadores, para que haja a recompra dos Créditos, bem como o nível de inadimplência da Carteira, para que ocorra a mudança da forma de pagamento dos CRIs, decorrente da subordinação existente entre estes, caso necessária;
- (iii) os Créditos que sofreram amortizações antecipadas parciais ou que foram liquidados, tendo em vista a alteração dos percentuais de amortização dos CRIs;
- (iv) Créditos que eventualmente foram substituídos ou removidos;
- (v) recebimentos de Créditos que possam vir a sofrer sinistros parciais ou totais; e
- (vi) anuir em conjunto com a Securitizadora a vinculação ou desvinculação dos Créditos Imobiliários lastro da presente Emissão nos sistemas da CETIP.

4.7. Critérios de substituição de Prestadores de Serviço

a. Agente Fiduciário

O Agente Fiduciário poderá ser substituído em razão de sua destituição, renúncia, ou nas hipóteses previstas em lei ou em ato regulamentar da CVM, observado o quanto segue:

1 - Em nenhuma hipótese a função de Agente Fiduciário poderá ficar vaga por um período superior a 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada convocação de assembleia dos Investidores para a escolha do novo Agente Fiduciário;

2- A Assembleia de Investidores, referida na alínea anterior, poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Securitizadora, por Investidor(es) que represente(m) no mínimo 10% (dez por cento) dos CRIs emitidos e subscritos, ou pela CVM;

3- Se a convocação da Assembleia não ocorrer até 20 (vinte) dias antes do termo final do prazo previsto na alínea “a” acima, caberá à Securitizadora convocá-la;

4- ao(s) Investidor(es) somente é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, após o encerramento do prazo de distribuição pública dos CRIs, em Assembleia de Investidor(es), especialmente convocada para esse fim;

5- A convocação da Assembleia de Investidor(es) far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, sendo a primeira com antecedência de 20 (vinte) dias, no jornal “O Dia” - SP, instalando-se em primeira convocação com a presença de titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRIs e, em segunda convocação, com qualquer número, somente sendo válida as deliberações tomadas pela maioria absoluta desse capital.

6 - A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à prévia comunicação à CVM, conforme disposto no art. 4º da Instrução CVM 28/1983;

7 - A substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao Termo de Securitização, cabendo à Emissora providenciar as correspondentes averbações e registros;

8 - O Agente Fiduciário inicia o exercício de suas funções a partir da data do registro do Termo de Securitização na CVM, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total dos CRIs;

9 - O Agente Fiduciário nomeado em substituição ao atual não deverá receber remuneração superior à constante no contrato, fixada para o Agente Fiduciário substituído;

10 - O Agente Fiduciário substituído deverá comunicar imediatamente a substituição aos Investidores, mediante publicação em jornal com circulação na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, bem como por carta com aviso de recebimento a cada detentor de CRIs, às expensas da Emissora.

As publicações descritas nas alíneas “5” e “10” acima serão efetuadas no jornal “O Dia” – SP, podendo a Securitizadora, mediante comunicação prévia ao Agente Fiduciário e aos detentores dos CRIs, alterar referido veículo. Tal alteração será objeto de aditamento ao presente tão logo o Agente Fiduciário e os detentores dos CRIs tenham ciência e expressem o seu “de acordo” de qual será o novo veículo de comunicação a ser utilizado pela Securitizadora.

O Agente Fiduciário deverá renunciar às suas funções, sob pena de ser destituído pela Emissora ou pela Assembleia de Investidor(es), na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão de suas funções.

O Agente Fiduciário eleito em substituição, nos termos desta cláusula, assumirá integralmente os deveres, atribuições do Agente Fiduciário Substituído e responsabilidades constantes da legislação aplicável e ao Termo de Securitização.

O Agente Fiduciário poderá ser destituído pelo voto de 2/3 (dois terços) do(s) Investidor(es), por deliberação em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no Art. 13 da Lei nº 9.514/97, no respectivo contrato e no Termo de Securitização.

b. Empresa Administradora

A Empresa Administradora poderá ser substituída em razão de sua destituição, renúncia, ou a Brazilian Securities poderá rescindir o contrato de gestão de créditos com a Empresa Administradora a qualquer momento, com ou sem justa causa. A Securitizadora ou uma empresa de back-up Servicer, estará apta a assumir todas as obrigações da Empresa Administradora, a qualquer momento.

c. Auditores Independentes

Nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 308 de 14 de maio de 1999, os auditores independentes não podem prestar serviços para um mesmo cliente, por prazo superior a cinco anos consecutivos e ainda, exigindo-se um intervalo mínimo de três anos para a sua recontração. Assim sendo, a Securitizadora tem por obrigatoriedade trocar o auditor independente a cada período de cinco anos.

d. Instituições Custodiantes

As Instituições Custodiantes poderão ser substituídas nos casos de (i) rescisão contratual determinada pela Securitizadora caso os serviços não sejam prestados de forma satisfatória (ii) renúncia das Instituições Custodiantes ao desempenho de suas funções; e (iii) comum acordo entre as partes.

Nestes casos, a contratação de uma nova instituição custodiante deverá ser feita com anuência dos investidores.

e. Banco Escriturador

A Itaú Corretora poderá ser substituído nos seguintes casos: (i) se a Corretora, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência, intervenção ou liquidação requerida; (ii) se for cassada a autorização do Banco para execução dos serviços contratados; (iii) se a Securitizadora suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias e; (iv) de comum acordo entre as partes.

Neste caso, a contratação de um novo banco escriturador deverá ser feita com anuência do Agente Fiduciário e dos Investidores.

f. Agência de Rating

A Agência de Rating poderá ser substituída por outra agência de rating, nos seguintes casos: (i) se esta Agência, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência, intervenção ou liquidação requerida; (ii) se for cassada sua autorização para execução dos serviços contratados; (iii) a pedido do(s) Investidor(es). Nesta situação deverá ser deliberado por meio de Assembleia de Investidor(es), a escolha pela agência classificadora de risco que a substituirá.

g. CETIP

A CETIP poderá ser substituída por outra câmara de liquidação e custódia, por exemplo a CBLC, nos seguintes casos: (i) se a Cetip falir, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência, intervenção ou liquidação requerida; (ii) se for cassada sua autorização para execução dos serviços contratados; (iii) a pedido dos Investidores.

4.8. Destinação dos Recursos

Os recursos obtidos com a distribuição dos CRIs serão utilizados para a recomposição do patrimônio da Securitizadora, diminuída em razão da aquisição das Cédulas de Créditos Imobiliários.

Os CRIs emitidos em uma ou mais séries, nos termos da Lei nº 9.514/97, poderão ter sua colocação realizada total ou parcialmente. Na hipótese de colocação parcial, a oferta poderá ser mantida desde que colocado um mínimo

de 10% (dez por cento) do montante ofertado, ficando facultado à companhia cancelar ou subscrever os CRIs não colocados.

4.9. Descrição das atividades exercidas pela Agência Classificadora de Risco

A principal atividade é de prover uma avaliação independente do risco de crédito de uma operação, segundo uma classificação de risco, que expressa a probabilidade de *default*.

Após a atribuição de rating, sua função é de acompanhar o desempenho desta operação em base regular. Este acompanhamento visa assegurar que os ratings atribuídos continuem refletindo, apropriadamente, o perfil de risco da operação.

No âmbito da presente Emissão, a Agência de Rating avaliou a capacidade creditícia dos Créditos Imobiliários e das garantias agregadas a Emissão de forma a facilitar o processo de tomada de decisões para o(s) Investidor(es), quanto ao risco dos CRIs, com base em avaliações em fatores quantitativos e qualitativos. As agências não fornecem garantias contra perdas, apenas dão indicação do grau de risco envolvido na Emissão, que o(s) Investidor(es) pode(m) utilizar para monitorar as perdas potenciais de seus investimentos. As Agências de Rating monitoram periodicamente o desempenho dos CRIs durante a sua existência. Desta forma, quando lançam uma nota, também alertam sobre as possibilidades dessa nota ser revisada no curto prazo.

4.10. Classificação de Risco

4.10.1. Os CRIs objeto desta Emissão serão objeto de análise pela Fitch Rating após a data de emissão, devendo uma cópia ser encaminhada ao Agente Fiduciário. A qualquer tempo poderá ser requerida pelo(s) Investidor(es) a atualização da classificação de risco, que será contratada pela Securitizadora a cada 12 (doze) meses durante o prazo dos CRIs.

4.10.2. O relatório inicial de rating, bem como suas renovações serão disponibilizadas no *website* da Securitizadora: www.bfre.com.br/braziliansecurities/. Uma vez requerida a atualização periódica o serviço de classificação de risco poderá ser interrompido na vigência dos CRIs, desde que com a anuência do(s) Investidor(es).

4.11. Declarações

Declarações da Emissora

Declaração da Emissora para fins do artigo 56 da Instrução CVM 400/03 e do item 15 do Anexo III à Instrução CVM 414/04.

A Emissora declarou na cláusula 14 do Termo de Securitização de Créditos, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400/03 e do item 15 do Anexo III à Instrução CVM 414/04, que verificou e atesta a legalidade e ausência de vícios da presente operação de Securitização, além de declarar que é responsável pela veracidade, consistência, correção, qualidade e suficiência das informações prestadas neste Prospecto e aquelas fornecidas ao mercado por ocasião de registro durante a distribuição, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400/03.

Assunções, previsões e eventuais expectativas futuras constantes deste Prospecto estão sujeitas a incertezas de natureza econômica, política e concorrencial e não devem ser interpretadas como promessa ou garantia de resultados futuros ou desempenho da Companhia. Os potenciais investidores deverão conduzir suas próprias investigações acerca de eventuais tendências ou previsões discutidas ou inseridas neste Prospecto, bem como acerca das metodologias e assunções em que se baseiam as discussões dessas tendências e previsões.

Declaração do Agente Fiduciário

O Agente Fiduciário declara na cláusula 9.13 do Termo de Securitização, nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414/04, que verificou a legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Securitizadora no Termo de Securitização, no Prospecto e aquelas fornecidas ao mercado por ocasião de registro durante a distribuição.

4.12. Relacionamentos Societários, Negociais e Parcerias Comerciais entre os Participantes da Operação

4.12.1 Relacionamentos societários

No âmbito da operação, apenas existem relacionamentos societários entre Brazilian Securities e a Brazilian Mortgages, que são empresas coligadas e controladas pela Brazilian Finance & Real Estate S.A (BFRE).

Apesar da relação societária existente entre a Emissora e a Brazilian Mortgages, as atividades não são conflitantes no âmbito da oferta, pois cada empresa tem finalidades distintas, mas complementares, sendo a Brazilian Mortgages uma potencial originadora de créditos imobiliários, pois concede financiamento à pessoas físicas e jurídicas. A aquisição dos créditos imobiliários pela Companhia foi realizada com a observância dos critérios de elegibilidade por ela praticados, tanto no caso de créditos imobiliários originados pela Brazilian Mortgages, como no caso dos créditos imobiliários originados pelos demais cedentes. Ou seja, não houve diferenciação ou favorecimento à Brazilian Mortgages por tratarem-se de empresas ligadas.

Cabe salientar que a formação das taxas de desconto aplicadas aos créditos imobiliários decorre de fatores característicos de cada carteira a ser adquirida e que influenciam na formação da taxa de aquisição, dentre os quais destacamos como principais: (i) as expectativas futuras das taxas de juros, de inflação e da liquidez no mercado de crédito; (ii) o volume da carteira a ser adquirida; (iii) a qualidade da originação e dos devedores e as garantias da carteira (índices de inadimplência e LTV); (iv) o prazo dos créditos que fazem parte da carteira, entre outros.

Todas estas aquisições se dão em condições normais de mercado, ou seja, em uma economia estável e onde não há assimetrias de informação.

4.12.2 Relacionamentos negociais

Os relacionamentos verificados entre as empresas são estritamente comerciais, e contratados em condições normais de mercado. A Brazilian Mortgages, que também possui dentre o seu objeto social, a atividade de aquisição de créditos imobiliários. Por força da aquisição dos créditos pela Securitizadora, poderá ocorrer auditoria e eventualmente a administração dos créditos pela FPS.

A Instituição Custodiante Oliveira Trust pode prestar serviços de custódia das CCl's tanto para a Brazilian Mortgages e Brazilian Securities caso estas venham a adquirir ou a emitir créditos representados pelas CCl's. As empresas avaliadoras (C&D e Dexter) podem prestar serviços para Brazilian Securities e para a Brazilian Mortgages avaliando os imóveis objeto de suas operações. E por fim, a CETIP, por seu objeto social, presta serviços para Oliveira Trust, Brazilian Mortgages e Brazilian Securities por ser uma das instituições autorizadas pelo Banco Central a registrar escrituralmente CRIs, CCl's e demais ativos que são emitidos pelas empresas.

4.12.2.1 Detalhamento do relacionamento entre a Securitizadora e os participantes da oferta

- **Relacionamento com a Oliveira Trust (Agente Fiduciário e Instituição Custodiante):** A Oliveira Trust, na qualidade de Agente Fiduciário e Instituição Custodiante possui com a Securitizadora relacionamento exclusivamente para a respectiva prestação de serviços, regidas pela Primeira rratificação ao Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário, datado de 21/03/2011, com vigência até a integral liquidação dos CRIs, que se encontra registrado sob o nº 1.769.404 no 7º Cartório de Título e Notas de São Paulo, e do Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédulas de Crédito Imobiliário, firmado em 01 de abril de 2007, que se encontra registrado sob o nº 01.155.673 no 5º Cartório de Título e Notas de São Paulo. Atualmente, a Oliveira Trust DTVM figura como Agente Fiduciário em 284 operações³ no mercado, sendo destas 216 séries de CRIs da Securitizadora. A Securitizadora se utiliza de serviços de outras empresas, bem como a Oliveira Trust presta serviços ao mercado e, inclusive, também para algumas empresas de nosso grupo. Não existe relacionamento societário entre a Securitizadora e a Oliveira Trust.

³ Informação prestada pela empresa.

- **Relacionamento com a CETIP:** A Securitizadora e a CETIP se relacionam estritamente no âmbito da prestação de serviços de custódia e negociação de títulos (CRIs e CCI's), não possuindo nenhum relacionamento além deste. A prestação destes serviços é regrada e precificada de acordo com as normas estabelecidas pela Cetip, sendo elas de acesso público através do site www.cetip.com.br. Até a presente data a CETIP custodiou 211 séries da Emissora. A Securitizadora também utiliza serviços da CBLC como câmara de liquidação. Com a CBLC a Securitizadora custodiou cerca de 10 séries da Emissora.
- **Relacionamento com as empresas de avaliação de imóveis:** O relacionamento da Securitizadora com as empresas de avaliação de Imóveis é estritamente no âmbito da prestação de serviços de avaliação de Imóveis, em condições de mercado. A Securitizadora procura utilizar empresas com reconhecimento de mercado. O preço praticado por empresas avaliadoras é de R\$ 350,00 por imóvel avaliado ou R\$ 1.500,00 por empreendimento. Não existe nenhuma ligação societária com as empresas responsáveis pelas avaliações dos Imóveis. A Securitizadora, não possui exclusividade na prestação de serviços, podendo as empresas avaliadoras prestarem serviços a terceiros e, inclusive, para as empresas do nosso grupo. Da mesma forma, a Securitizadora também utiliza os serviços de outras empresas, a seu critério. Nas operações, via de regra, os custos correm a expensas dos Originadores.
- **Relacionamento com a FPS (Empresa de Auditoria e Administração):** A Securitizadora se relaciona com a FPS para a prestação de serviços de auditoria e administração dos Créditos Imobiliários, que é regrada pelo Contrato de Prestação de Serviços de Auditoria e Administração de Créditos, firmado em 01/12/2003, com vigência de um ano, renovável automaticamente. A rescisão poderá ser promovida por qualquer das partes, desde que com aviso prévio de 30 dias. Até o momento, o FPS administra cerca de 30 Carteiras de Créditos Imobiliários das operações de securitização realizadas pela Securitizadora, com custo total mensal aproximado de R\$ 79.900,00. As partes não possuem exclusividade na prestação de serviços. A Securitizadora se utiliza de outras empresas para a execução desses serviços, bem como a FPS presta serviços a terceiro, inclusive, também para algumas empresas de nosso grupo. Não existe relacionamento societário entre a Securitizadora e a FPS e entre a FPS e as demais empresas integrantes da Oferta.
- **Relacionamento com a Interservicer (Empresa de Auditoria):** Com a Interservicer atual denominação da DR2 Real State Servicer, a qual a Securitizadora se relaciona para a prestação de serviços de auditoria e de administração de créditos imobiliários para algumas emissões, que é regrada pelo Contrato denominado "Prestação de Serviços de Auditoria e Administração de Créditos", firmado em 25/04/2006, com vigência de um ano, renovável automaticamente. A rescisão poderá ser promovida por qualquer das partes, desde que com aviso prévio de 30 dias. Nesta emissão a Interservicer prestou apenas serviço de Auditoria dos Créditos. A Interservicer administrava aproximadamente 30 Carteiras de créditos imobiliários das operações de securitização realizadas pela Securitizadora, com custo total mensal aproximado de R\$ 68.000,00. As partes não possuem exclusividade na prestação de serviços. A Securitizadora se utiliza de outras empresas para a prestação desses serviços, bem como a Interservicer presta serviços a terceiro, inclusive, também para algumas empresas de nosso grupo. Não existe relacionamento societário entre a Securitizadora e a Interservicer e entre a Interservicer e as demais empresas integrantes da Oferta.
- **Relacionamento com a Província (Instituição Custodiante):** A Província, na qualidade de Instituição Custodiante possui com a Securitizadora relacionamento exclusivamente para a respectiva prestação de serviços de custódia e com vigência até a integral liquidação dos CRIs. Além da presente Emissão, a Província participou como Master Servicer das séries 51 e 52 da Securitizadora. A Securitizadora e a Província não possuem exclusividade na prestação dos serviços. A Securitizadora se utiliza de serviços de outras empresas, bem como a Província presta serviços ao mercado. Não existe relacionamento societário entre a Securitizadora e a Província, bem como qualquer outro relacionamento comercial relevante para esta Operação.

4.12.3. Conflitos de interesses interno da Empresa de Auditoria e Administração

Por se tratar da mesma empresa responsável pela administração e auditoria dos Créditos Imobiliários, poderá eventualmente existir conflitos de interesses entre as áreas internas da FPS. Neste cenário, poderá

eventualmente haver prejuízo na cobrança dos créditos inadimplentes auditados anteriormente, caso a Securitizadora não faça o controle da sua gestão.

5. FATORES DE RISCO

O investimento em CRIs envolve uma série de riscos que devem ser observados pelo potencial Investidor dos CRIs. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado rentabilidade, regulamentações específicas, entre outros, que se relacionam tanto à Securitizadora, quanto aos Originadores e seus Empreendimentos, aos Créditos Imobiliários, aos Investidores, bem como os próprios CRIs objeto da Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Prospecto e no Termo, bem como consultar de investimento e outros profissionais legalmente autorizados que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento.

5.1. Fatores Relativos ao Ambiente Macroeconômico

Inflação

No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geraram efeitos adversos sobre a economia do país, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras.

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização (Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões, (crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais, etc.) ocorreram novos “repiques” inflacionários. Por exemplo, a inflação apurada pela variação do IGP-M nos últimos anos vem apresentando oscilações em 2007 ficou 7,75%, em 2008 subiu para 9,81%, em 2009 acumulou índice negativo de -1,71% e em 2010 subiu para 11,32% Devido a esse aumento na inflação poderá ocorrer um conseqüente aumento do inadimplemento, o que aumenta potencialmente o risco de não recebimento do pagamento do CRI pelos investidores. A elevação da inflação também poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando, inclusive, recessão no país, ocasionando desemprego e eventualmente elevando a taxa de inadimplência

Política Monetária

O Governo Federal influencia as taxas de juros praticadas na economia uma vez que estas se constituem um dos principais instrumentos de política monetária utilizado. Historicamente, esta política tem sido instável, havendo grande variação nas taxas praticadas. A política monetária brasileira possui como função regular a oferta de moeda no país e, muitas vezes, é influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos.

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, uma vez que com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva, os investimentos se retraem e assim, via de regra, eleva o desemprego e aumenta os índices de inadimplência, onde poderá ocorrer um conseqüente aumento do inadimplemento, ocasionando o não recebimento do pagamento do CRI pelos investidores.

Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes, e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em resultado da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país como também a economia de países desenvolvidos como os EUA interferem consideravelmente o mercado brasileiro.

Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados emergentes em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos e causam uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares norte-americanos do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentassem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacional. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionarem uma redução ou falta de liquidez para os CRIs da presente emissão.

5.2. Fator Relativo ao Setor de Securitização Imobiliária e a Securitizadora

Recente Desenvolvimento da Securitização Imobiliária

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no Brasil. A Lei nº 9.514, que criou os CRIs, foi editada em 1997; no entanto, só houve um volume maior de emissões de CRI nos últimos 3 anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos dos Originadores e da Emissora.

Por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não está cem por cento regulamentado, podendo haver situações onde ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco ao investidor.

Regime Fiduciário e Patrimônio de Afetação (MP 2.158-35)

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que *“as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos.”* Em seu parágrafo único, prevê que *“desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”*.

Apesar de a Securitizadora ter instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, por meio do Termo de Securitização, e ter por propósito específico a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a Securitizadora e/ou seu grupo societário, eventualmente venha a ter, poderão concorrer com os titulares dos CRIs sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRIs após o pagamento das obrigações da Securitizadora e/ou seu grupo societário, com relação às despesas envolvidas na Emissão.

Riscos decorrentes da Emissora

A Securitizadora, opera no mercado desde 2000, a sua atuação como Securitizadora das emissões de CRIs depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM, e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação à Companhia Aberta, sua licença poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas Emissões de CRIs.

5.3. Fatores Relativos aos Créditos Imobiliários

5.3.1 Riscos decorrentes dos critérios adotados na concessão de financiamento

O pagamento dos CRIs está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de financiamentos, incluindo risco de falta de pagamento do principal e juros e risco de aumento do custo dos recursos captados pelos

Originadores, podendo ambos prejudicar seus fluxos de caixa. Após a retomada do Imóvel vinculado ao crédito imobiliário, em caso de execução da garantia, geralmente a revenda ocorre por preço inferior ao anteriormente estabelecido no respectivo contrato imobiliário. Portanto, a inadimplência pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRIs.

5.3.2 Risco da situação patrimonial e financeira dos Originadores Coobrigados

Uma vez que os Originadores Coobrigados possuem a obrigação de recompra dos Créditos Imobiliários, os CRIs incorrem no risco de Crédito da situação patrimonial e financeira dos Originadores, já que, existe a possibilidade dos Originadores deixarem de arcar com as obrigações por eles assumidas, em decorrência de fatores internos e/ou externos aos seus negócios. Ou seja, os Originadores Coobrigados estão expostos aos riscos inerentes às suas operações, e qualquer fato que tenha implicação econômico-financeira adversa como também a não consecução de seu objeto social pode afetar negativamente a sua capacidade de honrar a recompra dos Créditos.

Riscos relativos a eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios, bem como o conjunto dos CRIs e os fluxos de caixa gerados. No caso de não cumprimento das obrigações de pagamento assumidas pelos Originadores, e no caso de os Originadores Coobrigados a recomprarem os créditos não honrarem com seus compromissos, a carteira sofrerá com a inadimplência, o que irá interferir no pagamento do CRI, gerando desta forma, um risco ao investidor.

5.3.3 Riscos relativos a eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios, bem como o conjunto dos CRIs e os fluxos de caixa gerados.

Não obstante os imóveis relacionados à concessão dos financiamentos imobiliários tenham sido objeto de diligências jurídica por ocasião de sua contratação, ao longo do pagamento da dívida poderão ocorrer eventos relacionados aos imóveis, tais como a edição de novas leis, portarias ou regulamentos, que acarretem a limitação de utilização do uso do imóvel, alteração das regras de zoneamento ou, ainda, que a área onde se localizam os imóveis seja declarada de utilidade pública; seja objeto de tombamento ou mesmo desapropriadas, sendo que todos estes eventos poderão afetar adversamente o crédito objeto da cessão, e assim poderão vir a prejudicar a capacidade de pagamento do devedor. Se ocorrer inadimplência na carteira devido essa incapacidade de pagamento pelo Devedor, os investidores podem sofrer consequente atraso ou não pagamento dos CRIs.

5.3.4 Riscos Relacionados à dinâmica dos Créditos

Os Devedores ao longo do período em que vigora o prazo dos CRIs podem ter seus nomes incluídos na Serasa, ou mesmo ter sua capacidade de pagamento diminuídos em função de diversos fatores externos, que podem ser resultado de fatores que variam desde natureza sócio-econômica, como por exemplo, desemprego, aumento de pessoas que dependam de sua renda, etc, como também em decorrência de fatores de política externa, como inflação, câmbio, entre outros. Deste modo, no decorrer do tempo, aumenta-se a predisposição por parte dos Devedores em não efetuar o pagamento dos Créditos que fazem lastro à oferta e assim, aumentar o nível de inadimplência da Carteira.

Em função desses fatores macroeconômicos, que aumentam a predisposição por parte dos Devedores em não efetuar o pagamento dos Créditos, gerando inadimplência na Carteira, o(s) Investidor(es) fica(m) exposto(s) ao risco do não recebimento do pagamento dos CRIs.

5.3.5 Inadimplência dos Devedores

A capacidade da Emissora em honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pelos Devedores. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRIs do montante devido depende do cumprimento total, pelos Devedores, de suas obrigações assumidas nos respectivos Contratos Imobiliários em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI.

5.3.6 Pagamento Antecipado dos Créditos Imobiliários

Conforme estabelecido nos Contratos Imobiliários, os Devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários. Nesta hipótese, juros acrescidos às parcelas serão abatidos, proporcionalmente, levando-se em conta o período entre a data de vencimento e a data do pagamento antecipado. Este evento poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRIs, bem como diminuir a rentabilidade futura esperada pelo(s) Investidor(es).

5.3.7 Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários

Conforme estabelecido nos Contratos Imobiliários, poderá ser decretado o vencimento antecipado da dívida, nos casos previstos no Contratos Imobiliários, nesta hipótese os Devedores deverão pagar o saldo devedor de sua dívida, acrescido de multa de 10%. Este evento poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRIs, bem como diminuir a rentabilidade futura esperada pelo(s) Investidor(es).

5.3.8 Desapropriação total ou parcial do Imóvel

Em caso de desapropriação, total ou parcial, do Imóvel alienado fiduciariamente, o Credor Fiduciário receberá do poder público a indenização, imputando-a na solução da dívida e colocando o saldo devedor da indenização, se houver, à disposição dos Devedores. Se a indenização, por outro lado, for inferior à dívida, o Credor Fiduciário receberá dos Originadores a diferença correspondente. Nesta situação, caso os originadores não tenham recursos para pagamento desta diferença, poderá faltar recursos para o pagamento aos detentores dos CRIs.

5.3.9 Desvalorização do valor de mercado do Imóvel

Os Imóveis podem ter ser valor de mercado valorizados ou desvalorizados em função da alteração da infraestrutura da vizinhança, como por exemplo a construção de metrô, shoppings center, que podem valorizar o bairro, mas também pode ocorrer a instalação uma favela ou comércio que desvalorizem a vizinhança. Na situação de desvalorização do Imóvel, no caso de retomada deste, o valor a ser recuperado na revenda do Imóvel para pagamentos dos CRIs poderá ser inferior a dívida, de forma a faltar recursos para pagamento dos CRIs.

5.3.10 Retomada do Imóvel

Os Contratos Imobiliários preveem que em caso de inadimplência dos Devedores, será executada a alienação fiduciária nos termos da Lei 9514/97. Este processo poderá se alongar por meses, em função da novidade do processo junto aos Cartórios de Registro de Imóveis e o judiciário. O procedimento vem sendo bem difundido no Brasil, porém sempre existe a possibilidade de ocorrerem questionamentos diversos inclusive relacionados à legalidade do procedimento de execução extrajudicial do Imóvel. Deste modo, a retomada efetiva do Imóvel, para que gere recursos financeiros para pagamento dos CRIs demanda tempo que não pode ser estimado, podendo inclusive implicar em perda financeira em função dos ônus verificados com a retomada do Imóvel (custos com advogados, procedimentos de publicação de editais, custos judiciais para propositura e andamento da ação).

Como o tempo para retomada do Imóvel varia, a Carteira de Créditos ficará descoberta por um período, o qual trará conseqüências ao pagamento dos CRIs ao(s) Investidor(es).

5.4. Fatores relativos à Emissão de CRI

5.4.1. Risco do resgate antecipado dos CRIs

A Securitizadora poderá promover o resgate antecipado dos CRIs em determinadas hipóteses previstas no Termo de Securitização, conforme a disponibilidade de recursos financeiros. Assim, o(s) Investidor(es) poderá(ão) sofrer perdas financeiras no que tange a não realização do investimento (retorno do investimento), bem como o(s) Investidor(es) poderá(ão) incorrer em dificuldade de reinvestimento dos recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRIs.

5.4.2. Liquidação Financeira com base no Registro Provisório concedido pela CVM

A Emissora poderá liquidar financeiramente a Emissão, com base no registro provisório dos CRIs concedido pela CVM. Caso o registro definitivo não seja concedido por essa autarquia, a Emissora deverá resgatar antecipadamente os CRIs. Caso os valores decorrentes da negociação dos CRIs tenham sido utilizados pela Emissora para outros fins não haverá disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRIs.

5.4.3. Alterações da Legislação Tributária

Alterações na legislação tributária aplicável aos CRI ou na interpretação das normas tributárias podem afetar o rendimento dos CRI. Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Além disso, não há uniformidade na interpretação quanto à tributação aplicável sobre os ganhos decorrentes da alienação dos CRI no mercado secundário. Divergências no recolhimento do imposto de renda devido podem ser passíveis de sanção pela Secretaria da Receita Federal. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

5.4.4 Fatores relativos à constituição das garantias

A garantia real foi devidamente constituída, haja vista que as Aliações Fiduciárias dos Imóveis que formam o lastro desta Emissão foram regularmente constituídas e registradas nas matrículas dos respectivos Imóveis. Os Créditos Imobiliários cedidos fiduciariamente a operação são suficientes para atender aos eventos financeiros dispostos no Termo de Securitização.

5.4.5. Baixa Liquidez no Mercado Secundário

Atualmente, o mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRIs que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o(s) Investidor(es) que adquirir(em) os CRIs poderá(ão) encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRIs por todo o prazo da Emissão.

Além deste fator, o(s) Investidor(es) poderá encontrar dificuldades na alienação dos CRIs, em função de seu elevado valor unitário, o que pode afetar sua liquidez no mercado secundário.

5.5. Riscos Relacionados a Conflitos de Interesses

Na presente operação, a empresa FPS prestou serviços de auditoria de alguns créditos imobiliários e também presta serviços de administração dos Créditos. Desta forma há risco de se elevar o nível de inadimplência dos Créditos e consequentemente dos CRIs, pois caso não tenham sido observados os padrões exigidos pela Securitizadora no trabalho de auditoria dos Créditos para fins de verificação do seu enquadramento nos Critérios de Elegibilidade da Securitizadora, e este ponto não seja observado também pela própria Securitizadora, em havendo inadimplência desses Créditos, poderá haver prejuízo à Carteira no que se refere ao seu pagamento, pois qualquer erro na avaliação de auditoria pode ocasionar a inserção na Carteira Créditos dos CRIs, Créditos cuja capacidade dos Devedores para honrar com os pagamentos das parcelas vincendas dos Contratos Imobiliários não está de acordo com os padrões da Securitizadora. Nesta situação, o erro na avaliação da auditoria, não verificado pela Securitizadora, poderá ensejar dificuldade de cobrança dos Créditos, outro serviço de responsabilidade da FPS.

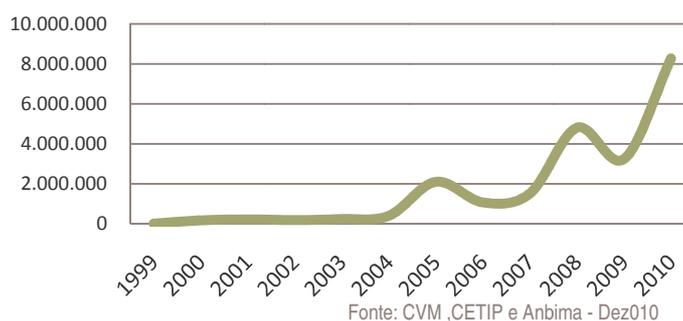
Se houver falha na auditoria dos Créditos Imobiliários, e um crédito analisado como enquadrado nos Critérios de Elegibilidade solicitados, não o estiver, e havendo inadimplência deste crédito, poderá acarretar no não pagamento dos CRIs ao(s) Investidor(es).

6. VISÃO GERAL DO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

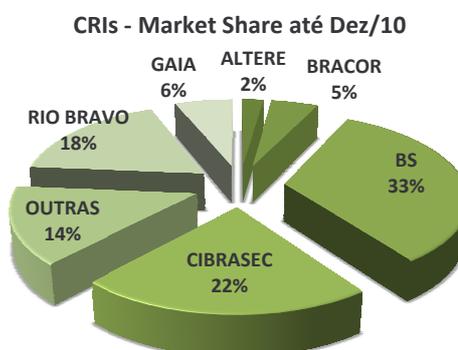
No período de 1999 a 2010 as emissões de CRI apresentaram um significativo crescimento, crescimento este que pode ser explicado pela necessidade de financiamento do setor imobiliário, aliado ao fato de tratar-se de uma opção atrativa de investimento. Os gráficos a seguir demonstram o mencionado crescimento, indicando o número de emissões e volumes de 1999 até 30/12/2010, com base em dados extraídos dos websites da CVM, CETIP e Anbima.

Crescimento do Mercado de Securitização (R\$ mil):

**Evolução das emissões de CRIs no Brasil
(data de emissão)**



CRIs- Market Share da Brazilian Securities até Dez/2010:



Histórico

A securitização de recebíveis teve sua origem nos Estados Unidos em 1970, quando as agências governamentais ligadas ao crédito hipotecário promoveram o desenvolvimento do mercado de títulos lastreados em hipotecas.

Nessa época, os profissionais que atuavam no mercado definiam a securitização como “a prática de estruturar e vender investimentos negociáveis de forma que seja distribuído amplamente entre diversos investidores um risco que normalmente seria absorvido por um só credor”.

O mercado de securitização iniciou-se com a venda de empréstimos hipotecários reunidos na forma de pool e garantidos pelo governo. A partir desta experiência, as instituições financeiras perceberam as vantagens desta nova técnica financeira, que visava o lastreamento de operações com recebíveis comerciais de emissões públicas de endividamento.

No Brasil, seu surgimento se deu em um momento histórico peculiar. Na década de 90, com as privatizações e a desestatização da economia, aliados a uma maior solidez na regulamentação, a negociação de crédito e o gerenciamento de investimentos próprios ficaram mais voláteis com a velocidade e a complexidade desse novo cenário. Dessa forma, tornou-se necessária a realização de uma reformulação na estrutura societária brasileira e uma profissionalização do mercado de capitais que passou a exigir títulos mais seguros e garantias mais sólidas nos moldes internacionais. Como consequência, o foco para a análise da classificação de riscos passou a ser a segregação de ativos.

Apesar de as primeiras operações terem sido realizadas a partir da década de 90, foi no ano de 1997 que diversas companhias utilizaram-se da securitização como parte de sua estratégia de financiamento.

A Lei 9514/97 fixou pela primeira vez no Brasil as regras e características de uma operação de securitização.

Securitização de Créditos Imobiliários

Nos termos da Lei do Sistema de Financiamentos Imobiliários 9.514/97, securitização de créditos imobiliários é “a operação pela qual os créditos são expressamente vinculados à emissão de uma série de títulos de crédito, mediante termo de securitização de créditos, lavrado por uma companhia securitizadora”.

A securitização de créditos imobiliários é uma operação que atende, fundamentalmente, do ponto de vista da Cedente do crédito imobiliário, ao objetivo de obtenção de uma fonte alternativa de recursos, podendo oferecer vantagens mediante a redução da taxa de juros na tomada de empréstimos no mercado financeiro, e gerando fluxo de caixa.

Companhia Securitizadora

A securitização é efetuada por meio de companhias securitizadoras de créditos imobiliários, instituições não financeiras, constituídas sob a forma de sociedades por ações, que têm como objeto a aquisição e securitização dos créditos e a emissão e colocação dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado.

Regime Fiduciário

A Lei do Sistema de Financiamentos Imobiliários 9.514/97 contemplou a faculdade de adotar-se um mecanismo de segregação patrimonial para garantia do investidor que venha a adquirir os certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela companhia securitizadora. Este mecanismo é denominado regime fiduciário.

O Regime Fiduciário é uma espécie de garantia que consiste na formação, pelo termo de securitização, de patrimônio separado, o qual: (i) não está sujeito a qualquer ação ou execução pelos credores da companhia securitizadora por mais privilegiados que sejam, mesmo em caso de insolvência, excetuando-se o disposto na MP 2158-35, como mencionado no item Fatores de Risco deste Prospecto; (ii) não pode ser objeto de garantia de operações da companhia securitizadora; e (iii) é destinado exclusivamente ao pagamento dos respectivos certificados de recebíveis imobiliários. Em decorrência da afetação desse patrimônio, os titulares dos certificados de recebíveis imobiliários são beneficiados na medida em que o risco de crédito do pagamento será, em regra, o risco dos devedores dos recebíveis imobiliários, e não o da companhia securitizadora.

Instituído o Regime Fiduciário, caberá à companhia securitizadora administrar cada patrimônio separado, manter registros contábeis independentes em relação a cada um deles. Não obstante, a companhia securitizadora responderá com seu patrimônio pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.

O Regime Fiduciário é instituído por meio da declaração unilateral da companhia securitizadora no respectivo termo de securitização.

Certificados de Recebíveis Imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários são títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados em Créditos Imobiliários e constituem promessa de pagamento em dinheiro.

Trata-se de um título de crédito que se mostra apropriado ao financiamento de longo prazo, visto que de um lado, compatibiliza-se com as características das aplicações do mercado imobiliário, estando vinculado às condições dos financiamentos contratados com os tomadores, e, de outro lado, reúne as condições de eficiência necessárias à concorrência no mercado de capitais, ao conjugar a mobilidade e agilidade própria do mercado de valores mobiliários e a segurança necessária para garantir os interesses do público investidor.

É considerado um valor mobiliário, para efeitos do artigo 2º, inciso III, da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, característica que lhe foi conferida pela Resolução nº 2.517, de 29 de junho de 1998 do Conselho Monetário Nacional.

Somente podem ser emitidos por companhias securitizadoras e seu registro e negociação são realizados por meio dos sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados.

Oferta Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários

Até fins de 2004, a emissão de CRI era regulada pela Instrução CVM nº 284, de 24 de julho de 1998, primeiro normativo sobre securitização de recebíveis imobiliários editado pela CVM. De acordo com a Instrução CVM nº 284, somente era possível a distribuição de CRI cujo valor nominal fosse igual ou superior a R\$ 300.000,00.

Em 30 de dezembro de 2004, a CVM editou a Instrução CVM nº 414, sendo ampliado o rol de possíveis investidores, pois não foi estipulado valor nominal mínimo para os CRIs. A Instrução CVM nº 414 revogou a Instrução CVM nº 284, passando a regular a oferta pública de distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e o registro de companhia aberta das companhias securitizadoras. De acordo com a Instrução CVM nº 414, somente poderá ser iniciado uma oferta pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários se o registro de companhia aberta da securitizadora estiver atualizado e após a concessão do registro pela CVM.

Dentre as disposições da Instrução CVM nº 414, com alterações dispostas na Instrução CVM 429 e 443 acerca da oferta pública, destacam-se as seguintes:

- » nas distribuições de certificados de recebíveis imobiliários com valor nominal unitário inferior a R\$300.000,00, exige a instrução que os créditos que lastreiam a emissão (a) estejam sob regime fiduciário; (b) sejam originados de imóveis com “Habite-se” concedido pelo órgão administrativo competente e, além disso, deve ser respeitado o limite máximo de 0,5% dos créditos por devedor;
- » se os créditos lastro dos certificados de recebíveis imobiliários forem decorrentes da aquisição ou promessa de aquisição de unidade imobiliária vinculadas às incorporações objeto de financiamento, para que seja concedido o registro deverá ser comprovada a constituição de patrimônio de afetação a que faz referência a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964;
- » é facultada a obtenção do registro provisório para a distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários se o seu valor nominal unitário for igual ou superior a R\$ 300.000,00. Porém, caso o pedido de registro definitivo não seja formulado até o 30º dia do mês subsequente ao da concessão do registro provisório, este último será automaticamente cancelado;
- » o registro definitivo será cancelado se a companhia não proceder à formalização do termo de securitização ou não prestar garantia aos detentores dos certificados de recebíveis imobiliários, nos termos do artigo 7º, §5º da Instrução CVM nº 414; e
- » é facultado o desdobramento dos certificados de recebíveis imobiliários 18 meses após a data do encerramento da oferta, de modo que o valor nominal unitário do certificado de recebível imobiliário passe a ser inferior a R\$ 300.000,00, desde que observados os requisitos da Instrução CVM nº 414 e 442.

Os Créditos Imobiliários que lastreiam a emissão de CRI deverão observar o limite máximo de 20% (vinte por cento), por devedor ou coobrigado. O percentual de 20% poderá ser excedido quando o devedor ou o coobrigado: (i) tenha registro de companhia aberta; (ii) seja instituição financeira ou equiparada; ou (iii) seja sociedade empresarial que tenha suas demonstrações financeiras relativas ao exercício social imediatamente anterior à data de emissão do CRI elaboradas em conformidade com o disposto na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e auditadas por auditor independente registrado na CVM, ressalvado o disposto no § 4º.

Poderão ser dispensadas a apresentação das demonstrações financeiras os CRIs que: (i) sejam objeto de oferta pública de distribuição que tenha como público destinatário exclusivamente sociedades integrantes do mesmo grupo econômico, e seus respectivos administradores, sendo vedada a negociação dos CRIs no mercado secundário; ou (ii) possuam valor unitário igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), e sejam objeto de oferta pública destinada à subscrição por não mais do que 20 (vinte) investidores.

A oferta pública de distribuição de CRI será realizada com observância do disposto na Instrução CVM nº 400/03, sendo dispensada a participação de instituição intermediária nas ofertas públicas de distribuição de CRI para captação de importância não superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de Reais), ou que atendam ao disposto nos incisos I ou II do § 4º do art. 5º da Instrução.”

Termo de Securitização de Créditos

A emissão dos certificados de recebíveis imobiliários é realizada por meio de termo de securitização de créditos, que vincula os respectivos créditos imobiliários à série de títulos emitidos pela securitizadora. O termo de securitização é firmado pela securitizadora e o agente fiduciário, e deverá conter todas as características dos créditos, incluindo a identificação do devedor, o valor nominal do certificado de recebível imobiliário, o imóvel a que os créditos estejam vinculados, espécie de garantia, se for o caso, dentre outras.

Para os Créditos Imobiliários que sejam objetos de Regime Fiduciário, e que forem representados por CCIs, o termo de securitização deverá ser custodiado nas Instituições Custodiantes.

Tratamento Tributário Aplicável às Securitizadoras

As companhias securitizadoras estão sujeitas à tributação pelo Imposto de Renda Pessoa Jurídica – IRPJ (alíquota básica de 15%, mais adicional de 10% sobre a parcela do lucro que exceder a R\$ 240.000,00 no ano), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL (9%), Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS (0,65%) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS (4%), nos termos da Lei nº 9.718, 27 de novembro de 1998, art. 3º, §§ 5º a 9º, da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, art. 10, I, e da Lei nº 10.684, de 30 de maio de 2003, art. 18.

Pelo disposto no artigo 3º, §8º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, com redação dada pelo artigo 2º da MP 2.158-35, as companhias securitizadoras podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS. Assim, as securitizadoras apuram as citadas contribuições de forma semelhante às instituições financeiras, ou seja, pelo conceito de *spread*.

7. INFORMAÇÕES SOBRE A SECURITIZADORA

7.1. Informações Cadastrais da Securitizadora

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 15º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, inscrita na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob o nº 01.875-9, com seus atos constitutivos aprovados pela Assembleia Geral de Constituição realizada em 10/04/2000, cuja ata se encontra arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob NIRE nº 35.300.177.401, em sessão de 14/04/2000.

Diretor de Relações com Investidores

Fernando Pinilha Cruz

Tel.: (11) 4081-4654

Fax: (11) 4081-4652

E-mail: fernando.cruz@braziliansecurities.com.br

www.bfre.com.br/braziliansecurities/

Audidores Independentes

Os exercícios de 2008, 2009 e 2010 foram auditados pela:

Moore Stephens do Brasil S.A

Auditor: Carlos Atushi Nakamuta
Rua La Place, 96 – 10º andar - Brooklin
CEP: 04.622-000 - São Paulo - SP
Tel.: (11) 5561-2230
Fax: (11) 5511-6007
www.msbrasil.com.br

O exercício do 1º Trimestre de 2011 foi auditada pela:

PriceWaterhouseCoopers Auditores Independentes

Auditor: Edson Arisa Pereira
Av. Francisco Matarazzo, nº 1.400 – Torre Torino
CEP: 05.001-903
Tel: (11) 3674-3787
Fax: (11) 3674-2060
www.pwc.com.br

Jornais nos quais Divulga Informações

As informações referentes à Securitizadora são divulgadas no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no DCI – Diário Comércio Indústria & Serviços.

Informações referentes a fatos e/ou atos de interesse aos detentores dos CRIs são publicados no Jornal O Dia - São Paulo.

Web Site para informações aos Investidores

<http://www.bfre.com.br/braziliansecurities/>

7.2. Sumário da Securitizadora

Criada em 2000, com o objetivo de desenvolver o mercado brasileiro de securitização imobiliária, a Brazilian Securities é uma das empresas da holding Brazilian Finance & Real State, composta ainda pelas empresas Brazilian Mortgages, BM Sua Casa, e Brazilian Capital todas concebidas para proporcionar ao mercado soluções financeiras que fomentem o setor imobiliário. Devido ao desempenho da holding, empresas internacionais têm interesse em investir nas empresas, diretamente tornando-se acionista ou indiretamente, fornecendo linhas de créditos que capitalizam o grupo para alavancar seus negócios.

Em conformidade com sua característica de empresa “gestora” de Créditos Imobiliários para o mercado financeiro e de capitais, via emissão de séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários, a Securitizadora possui um quadro bastante restrito de colaboradores. Suas principais atividades administrativas e financeiras são geridas por empresas terceirizadas, restringindo a seus colaboradores às atividades relacionadas com os Créditos Imobiliários e o controle do Regime Fiduciário associado a estes Créditos.

A Securitizadora está em dia com todas as suas obrigações trabalhistas e previdenciárias. Atualmente, não existe qualquer processo judicial ou administrativo com objetivo de cobrar obrigações de natureza, trabalhista ou previdenciária em face da Securitizadora.

7.3. Administração da Securitizadora

De acordo com o Estatuto Social da Securitizadora e com a Lei das Sociedades por Ações, a Securitizadora conta atualmente com:

- (i) um Conselho de Administração composto por três conselheiros,

- (ii) uma Diretoria composta por cinco diretores, e
- (iii) um Comitê de Investimentos composto por três membros.

Não existe qualquer relação familiar entre quaisquer dos membros da administração da Securitizadora ou entre qualquer um destes e o acionista controlador da Securitizadora. Não há qualquer contrato ou obrigação relevante entre os administradores e a Securitizadora.

Alguns membros da Administração da Securitizadora exercem função similar em outras empresas daholding.

7.3.1 Descrição do Capital Social e Principais Acionistas da Securitizadora

Geral

Atualmente o capital social totalmente subscrito e integralizado da Securitizadora é de R\$ 100.228.651,54 (cem milhões, duzentos e vinte e oito mil, seiscentos e cinquenta e um reais e cinquenta e quatro centavos), representado por 45.845.987 (quarenta e cinco milhões, oitocentos e quarenta e cinco mil, novecentas e oitenta e sete) ações nominativas ordinárias. A tabela a seguir apresenta os acionistas da Securitizadora e de suas empresas controladoras.

Controlador direto: Brazilian Finance & Real Estate S.A.

Controladores indiretos: Ourinvest Real Estate Holding S.A. e George Meisel.

Brazilian Securites Cia de Securitização				Capital Social		Subscrito: R\$ 100.228.651,54		Integralizado: R\$ 100.228.651,54	
CNPJ: 03.767.538/0001-14 Av. Paulista, 1374 - 15º andar, Bela Vista - São Paulo - SP - CEP 01310-100									
Acionistas	CPF/CNPJ	Qtde ações ON	% Ações ON	Qtde ações PN	% Ações PN	Qtde ações TOTAL	% Ações TOTAL	ENTRADA	
Brazilian Finance & Real Estate S.A.	02.762.113/0001-50	45.845.984	99,99999%	-	0,00%	45.845.984	99,99999%	19/04/02	
George Meisel	637.834.608-91	1	0,000002%	-	0,00%	1	0,000002%	15/07/04	
Bruce Thomas Philips	022.191.688-16	1	0,000002%	-	0,00%	1	0,000002%	21/01/11	
Moise Politi	043.054.868-06	1	0,000002%	-	0,00%	1	0,000002%	4/10/00	
Total.....		45.845.987	100,00000%	0,000000%	0,00%	45.845.987	100,00000%		

Brazilian Finance & Real Estate S.A.				Capital Social		Subscrito: R\$ 525.130.036,26		Integralizado: R\$ 525.130.036,26	
CNPJ: 02.762.113/0001-50 Av. Paulista, 1374, 15º andar, Bela Vista, São Paulo - SP - CEP 01310-100									
Acionistas	CPF/CNPJ	Qtde ações ON	% Ações ON	Qtde ações PN	% Ações PN	Qtde ações TOTAL	% Ações TOTAL	ENTRADA	
Adam Navroz Jiwan	232.577.888-60	1	0,0000010%	-	0,0000000%	1	0,0000000%	28/6/2007	
Bruce Thomas Philips	022.191.688-16	1	0,0000010%	-	0,0000000%	1	0,0000000%	2/4/2007	

A Diretoria, nos termos do Estatuto Social, é composta por, no mínimo, dois e, no máximo, cinco diretores, nomeados pelo Conselho de Administração para mandato de um ano, admitida a reeleição. A Diretoria é o órgão executivo da sociedade, cabendo-lhe assegurar o funcionamento regular desta, tendo poderes para praticar todos e quaisquer atos relativos aos fins sociais, exceto aqueles que, por lei ou pelo Estatuto Social da Securitizadora, dependam de prévia aprovação do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral.

As reuniões da Diretoria são realizadas, sempre que necessário, mediante convocação do Diretor Presidente da Securitizadora, com a presença da maioria de seus membros. Os membros da Diretoria possuem atribuições individuais estabelecidas pelo Conselho de Administração e pelo Estatuto Social. Os atuais membros da Diretoria foram reeleitos por unanimidade na Reunião do Conselho de Administração que foi realizada em 29/04/2011, e todos possuem mandato até a Assembleia Geral de Acionistas na qual será aprovada as Demonstrações Financeiras do exercício a se encerrar em 31 de dezembro de 2011.

Nome CPF Outros cargos e Funções exercidas no emissor	Idade Profissão	Orgão Administração Cargo Eletivo Ocupado	Data da Eleição Data da Posse	Prazo do Mandato Foi Eleito pelo Controlador
Fábio de Araujo Nogueira 010.403.038-03	50 Advogado	Pertence apenas a diretoria 11- Diretor Vice Presidente/ Superintendente	29/4/2011 29/4/2011	30/4/2012
Fernando Pinilha Cruz 013.106.988-80	56 Engenheiro Civil	Pertence apenas a diretoria 12-Diretor de Relação com os Investidores	29/4/2011 29/4/2011	30/4/2012
George Demetrius N. Verras 029.919.388-89	49 Administrador	Pertence apenas a diretoria 19- Diretor	29/4/2011 29/4/2011	30/4/2012
George Meisel 637.834.608-91	58 Empresário	Pertence apenas ao Conselho de Administração 21-Vice Presidente Cons. De Administração	29/4/2011 29/4/2011	30/4/2012 Sim
Bruce Thomas Philips 022.191.688-16	54 Empresário	Pertence apenas ao Conselho de Administração 22- Conselho de Administração Efetivo	29/4/2011 29/4/2011	30/4/2012 Sim
Moise Politi 043.054.868-06	52 Engenheiro Civil	Pertence a Diretoria e ao Conselho de Administração 30- Presidente do C.A. e Diretor Presidente	29/4/2011 29/4/2011	30/4/2012 Sim

Dados Biográficos – Membros do Conselho de Administração e Administração

Fernando Pinilha Cruz, nascido em 24/05/1954, é formado em Engenharia Civil pela UNICAMP, cursou pós-graduação em Negócios Imobiliários – FAAP, e fez um curso de Corretor de Imóveis no CRECI. Trabalhou no BankBoston de 1996 a 1999 como Gerente e Diretor adjunto de crédito imobiliário e poupança; no Banco ABNAMRO de 1992 a 1995 como Gerente da divisão de produtos; e no Banco Francês e Brasileiro de 1980 a 1992, exercendo também o cargo de Gerente Executivo. Atualmente exerce o cargo de Diretor de Relações com Investidores na Brazilian Securities Companhia de Securitização.

Moise Politi, nascido em 05/12/ 1958, graduou-se Engenheiro Civil na Escola de Engenharia de Mauá em 1981; em 1982 realizou, na Fundação Getulio Vargas, o curso CEAG; em 1984 cursou mestrado em administração de empresas pela USP - Faculdade de Economia e Administração. Trabalhou na EITSA Serv. de Consultoria de 1988 a 1996 como Sócio-Diretor e Assessor Financeiro; na Blocker Asses. de Investimento e Participações S.A. de 1986 a 1987 como Assessor na área de fusões e aquisições; no Chase Banco do Lar em 1982 como gerente de contas; na Companhia Brasileira de Marketing de 1981 a 1982; e foi estagiário em engenharia em 1981 na Construtora Shpaysman- Dichk. Atualmente é Diretor Presidente e Presidente do Conselho de Administração da Brazilian Securities Companhia de Securitização e ocupa funções similares em outras empresas do grupo Brazilian Finance.

Fábio de Araujo Nogueira, nascido em 20/12/1960, formou-se advogado em 1985 pela PUC - Pontifícia Universidade Católica, fez especialização em Negócios Imobiliários na FAAP em 1990, possui outros cursos como o de Qualidade, realizado na França (Credit Lyonnais) e na Disney Company, e o curso de E-Business – IBM – White Plains – NY. É especialista em mercado de crédito imobiliário e constituiu a empresa Brazilian Mortgages Cia. Hipotecária. Trabalhou no BankBoston de 1995 a 1998 como Diretor de Produtos de Varejo, Crédito Imobiliário e Poupança; no Citibank, de 1993 a 1995, na criação da área de real estate e atuou como Diretor de Crédito Imobiliário e Poupança; no Banco Francês e Brasileiro, de 1989 a 1993, na criação da área de real estate e gestão da área de seguros como Diretor de Crédito Imobiliário, Poupança e Seguros; e de 1978 a 1989 no Banco de Crédito Nacional Crédito Imobiliário e Poupança como Gerente Geral. Possui também formação como corretor de imóveis e seguros. Atualmente é Diretor Vice-Presidente da Brazilian Securities Companhia de Securitização e possui cargo na administração das demais empresas do grupo Brazilian Finance,

George Meisel, nascido em 23/02/1953, é Engenheiro formado pela Universidade Mackenzie, em São Paulo. Trabalhou como Diretor-Presidente da BMSR Participações S.A., de 2001 a 2005; Diretor da Brazilian Mortgages Cia Hipotecária, de 1984 a 2003 ; e foi Agente Autônomo de Investimentos na RGA – Registro Geral de Agentes, de 1979 a 1981. Atualmente é Diretor das seguintes empresas: Banco Ourinvest, Ourinvest Participações, Ourinvest Sociedade Brasileira de Metais Ltda., Ourinvest Real Estate Participações S.A. e Ourinvest Empreendimentos e Participações Ltda. É Diretor-Presidente da BMSR II Participações S.A. e membro do Conselho de Administração da Vianorte S.A. e Vice-Presidente do Conselho de Administração da Brazilian Securities Companhia de Securitização.

George Demetrius Nicolas Verras, nascido em 18/03/1962, formou-se Administrador de Empresas pela Universidade São Judas Tadeu, cursou MBA Executivo Internacional pela Fundação Instituto de Administração FIA/USP e Extensão Universitária em Tecnologia pela Fundação Armando Álvares Penteado – FAAP. Trabalhou no Banco Auxiliar como Gerente Administrativo, de 1978 a 1986; no Banco BMC como coordenador da área de Organização e Informática, de 1986 a 1989; no Banco Fibra como gerente, de 1990 a 1991; e no BankBoston de 1991 a 2005. Atualmente é Diretor da Brazilian Securities Companhia de Securitização.

Bruce Thomas Philips, nascido em 15.10.1957, é formado em Ciências do Comércio pela Rider College. Trabalhou no Banco Chase Manhattan S.A., de 1982 a 1986, como Diretor de Relacionamentos; no Banco de Boston S.A., de 1986 a 1989, como Diretor de Mercado de Capitais; no Eitsa Serviços de Consultoria Ltda., de 1989 a 1996, como Sócio-Gerente; na Vianorte S.A., em 1998, como Diretor Administrativo-Financeiro, e, de 1998 a 2006, como Suplente do Conselho de Administração; na Ourinvest Empreendimentos e Participações S.A., desde 2003, como Diretor; na Ourinvest Participações S.A., desde 1996, como Diretor; na Ourinvest Assessoria de Investimentos Ltda., desde 1997, como Diretor; e no Banco Ourinvest S.A., desde 1996, como Diretor. Desde 02.04.2007 é membro do Conselho de Administração da Brazilian Finance & Real Estate S.A. É conselheiro da Companhia desde 21.01.2011. Não existe nenhuma condenação judicial e administrativa envolvendo o administrador.

Remuneração

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, os acionistas da Securitizadora são responsáveis pela fixação do valor total da remuneração dos membros do Conselho de Administração, dos membros do Conselho Fiscal e dos membros da Diretoria. O Conselho de Administração determinará observados os parâmetros previstos na Lei das Sociedades por Ações os níveis de remuneração de cada conselheiro, diretor ou membro do Conselho Fiscal com base no valor total previamente fixado pelos Acionistas.

Nenhum dos conselheiros e diretores da Securitizadora é parte de contrato de trabalho que preveja benefícios quando da rescisão de seu vínculo empregatício.

7.4. Resumo das Demonstrações Financeiras da Securitizadora

Os termos “Real”, “Reais” e o símbolo “R\$” referem-se à moeda oficial do Brasil. Os termos “dólar” e “dólares”, assim como o símbolo “US\$”, referem-se à moeda oficial dos Estados Unidos da América. As demonstrações financeiras auditadas da Securitizadora são apresentadas em reais e são elaboradas em conformidade com os Princípios Contábeis Brasileiros.

Alguns números podem não representar totais exatos em virtude de arredondamentos efetuados. Sendo assim, os resultados totais constantes de algumas tabelas podem não corresponder ao resultado exato da soma dos números que os precedem.

Introdução

As Demonstrações Financeiras da Securitizadora foram elaboradas em conformidade com os Princípios Contábeis Brasileiros. As Demonstrações Financeiras da Securitizadora e as respectivas notas explicativas datadas de 31 de março de 2011, 2010 e 2009 foram auditadas pela Moore Stephens Lima Lucchesi. O quadro a seguir apresenta, para os períodos indicados, o balanço patrimonial da Securitizadora:

(em R\$ mil)	31/03/2011		31/03/2010		2011/2010
ATIVO	844.470	100%	464.810	100%	182%
CIRCULANTE	495.064	59%	227.384	49%	218%
CAIXA E BANCOS	5.354		2.714		
APLICAÇÕES FINANCEIRAS	404.966		114.554		
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	79.132		99.523		
OUTROS CRÉDITOS	4.952		10.028		
OUTROS VALORES E BENS	660		565		
NÃO-CIRCULANTE	349.406	41%	237.426	51%	147%
APLICAÇÕES FINANCEIRAS	208.630		42.937		
OPERAÇÕES SECURITIZADAS	17.473		20.839		
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	111.632		166.059		
OUTROS CRÉDITOS	11.532		7.438		
IMOBILIZADO	139		153		
INTANGÍVEL	0		0		
PASSIVO E PL	844.470	100%	464.810	100%	182%
CIRCULANTE	448.805	53%	146.838	32%	306%
OBRIGAÇÕES POR EMPRÉSTIMOS	12.242		13.808		
CRI	43.107		2.636		
INTRUM. FINANCEIROS DERIVATIVOS	25.137		18.347		
OUTRAS OBRIGAÇÕES	368.319		112.047		
NÃO-CIRCULANTE	210.240	25%	172.076	37%	122%
OBRIGAÇÕES POR EMPRÉSTIMOS	162.870		135.480		
CRI	23.059		28.262		
INTRUM. FINANCEIROS DERIVATIVOS	0		353		
OUTRAS OBRIGAÇÕES	24.311		7.981		
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	185.425	22%	145.896	31%	127%
CAPITAL SOCIAL	100.229		100.229		
RESERVA DE CAPITAL	17.048		17.048		
RESERVA DE LUCRO	55.199		26.708		

LUCROS/(PREJUÍZOS) ACUMULADOS	12.949	1.911	
-------------------------------	--------	-------	--

Ativo Total

Os ativos totais da Companhia atingiram R\$ 844.470.000,00 no período encerrado em 31 de março de 2011, apresentando um aumento de 182% em relação a 31 de março de 2010.

Aplicações Financeiras

Aplicações financeiras são compostas, basicamente, por certificados de depósitos bancários (CDBs) emitidos pelo Santander/Banco Real e Bradesco, debêntures emitidas pelo Banco Itaú e Banco Votorantim.

Passivo Total

O saldo do passivo circulante, não circulante e patrimônio líquido atingiram R\$ 844.470.000,00 no período encerrado 31 de março de 2011, apresentando um aumento de 182% em relação a 31 de março de 2010.

Capital Social

O capital social da Emissora em 31 de março de 2011 está totalmente subscrito e integralizado no montante de R\$ 100.229.000,00, dividido em 45.845.987 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

Demonstração de Resultados

O quadro a seguir estabelece, para os períodos indicados, o demonstrativo de resultado da Securitizadora:

1º Trimestre (em R\$ mil)	31/03/2011		31/03/2010		2011/2010
RESULTADO DO PERÍODO	12.949	27%	1.911	9%	678%
RECEITAS OPERACIONAIS	47.277	100%	20.245	100%	234%
RECEITAS COM JUROS E SIMILARES	41.524	88%	17.357	86%	
OPER. SECURITIZADAS	4.756	10%	1.683	8%	
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	997	2%	1.205	6%	
DESPEAS OPERACIONAIS	(27.340)	-58%	(17.106)	-84%	160%
DESPEAS COM JUROS E SIMILARES	(6.437)	-24%	(11.442)	-67%	
OPER. COM DERIVATIVOS	(12.631)	-46%	(335)	-2%	
PESSOAL	(1.748)	-6%	(1.522)	-9%	
ADMINISTRATIVAS	(6.309)	-23%	(3.100)	-18%	
TRIBUTÁRIAS	(1.745)	-6%	(896)	-5%	
OUTRAS	1.530	6%	189	1%	
IR E CONTRIBUIÇÃO	(6.988)	-15%	(1.228)	-6%	569%

Análise comparativa do Resultado Operacional

Receitas com Operações e Prestações de Serviços

Houve um aumento de 234% no total das receitas operacionais apuradas nos três primeiros meses do exercício social de 2011 quando comparado com o mesmo período de 2010, em função do maior nível de atividade.

Receitas com juros e similares

As receitas com juros e similares em 31 de março de 2011 representam 88% das receitas operacionais.

Os principais componentes relacionados às despesas estão descritos a seguir:

Despesas com pessoal

As despesas com pessoal, no montante de R\$ 1.748.000,00 nos três primeiros meses do exercício social de 2011, aumentaram se comparadas com R\$ 1.522.000,00 no mesmo período de 2010, em função do aumento do quadro de funcionários.

Despesas administrativas

As despesas administrativas incluem principalmente: (a) servicer; (b) advogados e (c) cartórios, além da contratação de outros serviços especializados.

Despesas Tributárias

Estas despesas, basicamente ISS, PIS e COFINS, acompanharam o volume de negócios da Securitizadora.

Imposto de Renda e Contribuição Social

O imposto de renda e a contribuição social são apurados com base no lucro real (tributável) à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10%, e a provisão para contribuição social à alíquota de 9%, conforme legislação em vigor. Nos três primeiros meses do exercício social de 2011, o imposto de renda e a contribuição social provisionados, inclusive impostos diferidos, somaram R\$ 6.988.000,00 (despesa), comparados com R\$ 1.228.000,00 (despesa), no mesmo período de 2010.

8. ANEXOS

Anexo I	Ata da Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora de 10.01.2011
Anexo II	Termo de Securitização de Créditos Série 2.011-217 e 2.011-218.
Anexo II - A	Primeira Re-ratificação ao Termo de Securitização de Créditos Série 2.011-217 e 2.011-218.
Anexo III	Minuta do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças
Anexo IV	Primeiro Aditamento ao Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário Consolidado
Anexo V	Contrato de Prestação de Serviços da Empresas de Administração- FPS
Anexo VI	Modelo Boletim de Subscrição
Anexo VII	Demonstrações Financeiras da Securitizadora e pareceres dos auditores independentes relativas aos exercícios sociais encerrados 31.12.2008, 31.12.2009 e 31.12.2010, e Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre encerrado em 31.03.2011
Anexo VIII	Estatuto Social da Securitizadora
Anexo IX	Relatório de Rating



BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
COMPANHIA ABERTA

C.N.P.J. No. 03.767.538/0001-14
N.I.R.E. 35.300.177.401

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO,
REALIZADA EM 10.01.2011

DATA, HORÁRIO E LOCAL: 10 de janeiro de 2011, às 10:00 horas, na sede social da Companhia, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1.374, 15º andar, CEP 01310-100.

PRESENCAS: Presentes todos os membros do Conselho de Administração da Companhia, ficando dispensada a exigência de convocação, nos termos do Artigo 13, § 2º, do Estatuto Social da Companhia.

MESA: Presidente: Sr. Moise Politi; Secretário: Sr. George Meisel.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre o novo limite de emissão, pela Companhia, de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

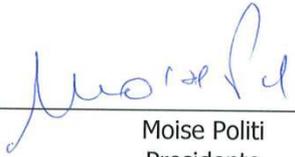
DELIBERAÇÕES TOMADAS POR UNANIMIDADE E SEM QUAISQUER RESTRICÇÕES:

Instalada a Reunião, após a discussão da matéria, os membros do Conselho de Administração deliberaram, por unanimidade de votos, sem quaisquer restrições e em conformidade com o estabelecido no artigo 15, q, do Estatuto Social, aprovar o novo limite para as emissões de CRI's pela Companhia, passando dos atuais R\$8.000.000.000,00 (oito bilhões de reais), aprovado na Reunião do Conselho de Administração realizada em 19.02.2010, para R\$15.000.000.000,00 (quinze bilhões de reais), sem limite de prazo para emissão. Os CRI's serão emitidos em uma ou mais séries, nos termos da Lei nº 9.514/97, e poderão ter sua colocação realizada total ou parcialmente. Na hipótese de colocação parcial, a oferta poderá ser mantida desde que colocado um mínimo de 10% do montante ofertado, ficando facultado à Companhia cancelar ou subscrever os CRI's não colocados.

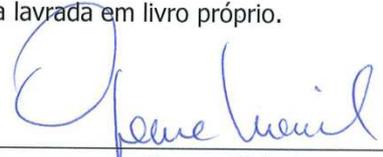


ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado, o Sr. Presidente deu por encerrada a Reunião, da qual se lavrou a presente ata que, lida e achada conforme, foi por todos assinada. São Paulo, 10 de janeiro de 2011. Assinaturas: Presidente, Moise Politi; Secretário, George Meisel. Conselheiros: Moise Politi, George Meisel e Luiz Augusto Prado Barreto.

A presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.



 Moise Politi
 Presidente



 George Meisel
 Secretário



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS
SÉRIES 2.011-217 e 2.011-218

Pelo presente Termo de Securitização de Créditos, **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paullista, nº 1.374, 15º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, inscrita na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob o nº 01.875-9, com seus atos constitutivos aprovados pela Assembleia Geral de Constituição realizada em 10/04/2000, cuja ata se encontra arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob NIRE nº 35.300.177.401, em sessão de 14/04/2000, neste ato representada por seus diretores em conformidade com seus atos constitutivos, doravante designada simplesmente Securitizadora ou Emissora, promove a Securitização de créditos adiante configurada e, para este efeito, vincula os Créditos Imobiliários, individualizados no Anexo I deste Termo e definidos na cláusula 1ª abaixo, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs"), de sua emissão, descritos e identificados neste Termo.

CLÁUSULA 1 – DEFINIÇÕES

Agência de Rating: Fitch Rating Brasil Ltda.

Agente Fiduciário: **Oliveira Trust DTVM S.A.**, instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil (Bacen), nos termos da Lei 9.514/97, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ.

Alienação Fiduciária dos Imóveis: modalidade de garantia real imobiliária constituída pelos Devedores nos Contratos Imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514/97, pela qual os Devedores transferem, com escopo de garantia dos Contratos Imobiliários, a propriedade fiduciária dos Imóveis.

Banco Escriturador: **Itaú Corretora de Valores S/A**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com sede na Rua Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400 – 10º andar, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, ou quem vier a sucedê-lo.

Carteira de Créditos Imobiliários ou Carteira: a totalidade dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão, descritos e caracterizados no Anexo I deste instrumento.

Carência: Os Pagamentos mensais de juros e amortização ocorrerão todo dia 20 de cada mês, com o seguinte período de carência: (i) serão pagos a partir de 20/06/2011 para os CRIs Sênior, e; (ii) serão pagos a partir de 20/10/2011 para os CRIs Júnior, conforme o fluxo financeiro descrito no Anexo II do Termo.

CCIs: Cédulas de Crédito Imobiliário, emitidas por meio de Escritura de Emissão de acordo com as normas previstas na Lei 10.931 de 02 de agosto de 2.004, representativas dos Créditos Imobiliários, incluindo o principal, todos os seus respectivos acessórios, juros, atualização monetária, eventuais prêmios de seguros e quaisquer outros acréscimos de remuneração, de mora ou penalidades, e demais encargos contratuais de responsabilidade dos Devedores, inclusive, mas não limitado à alienação fiduciária em garantia, tal como acordado nos respectivos Contratos Imobiliários nos quais conste tal garantia. As CCIs são emitidas pelos Originadores e custodiadas na CETIP.

Cetip: CETIP S/A – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, Instituição autorizada pelo BACEN a prestar serviços de custódia escritural de ativos e de liquidação financeira.

Conta da Emissão: Conta corrente nº 23.852-6, da agência 0910, mantida no Banco Itaú, de titularidade da Securitizadora, por onde transitarão os recursos advindos dos recebimentos mensais dos Créditos Imobiliários, das aplicações financeiras e por onde serão pagas as despesas relacionadas dos CRIs.



Contratos Imobiliários: Contratos firmados entre os Originadores e os Devedores, pelos quais são constituídos os Créditos Imobiliários.

Contratos de Cessão de Créditos Imobiliários: instrumentos particulares de contratos de cessão de direitos creditórios e outras avenças, firmados entre os Originadores e a Securitizadora, pelos quais os Créditos Imobiliários foram cedidos à Securitizadora.

Coobrigados: Os Originadores, discriminados abaixo, possuem a obrigação de recomprar os Créditos Imobiliários nos termos dos respectivos Contratos de Cessão de Créditos Imobiliários, sendo os seguintes os critérios de coobrigação para cada coobrigado:

Coobrigados	% do volume total da emissão	Valor em (R\$)	Hipóteses de Recompra
Helbor Empreendimentos S.A	3,30%	R\$ 453.290,58	<p>a) caso não se efetive o registro de qualquer um dos contratos e/ou das respectivas CCIs no prazo improrrogável de 60 dias a contar da assinatura deste instrumento;</p> <p>b) caso a transferência das CCIs no âmbito da CETIP não seja efetivada em até 60 dias a contar da assinatura deste instrumento;</p> <p>c) caso seja verificada existência de pendências em relação ao pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano ("IPTU") e/ou taxas condominiais referentes a cada um dos Imóveis;</p> <p>d) reclamação, por qualquer um dos adquirentes dos créditos;</p> <p>e) na hipótese de se verificar a não apresentação dos documentos por prazo superior a 30 dias;</p> <p>f) caso não apresente o laudo de avaliação, em até 30 dias a contar da assinatura deste instrumento; e</p> <p>g) na hipótese de se verificar inadimplência por prazo superior a 60 dias, enquanto persistirem os apontamentos dos Créditos, desde que a inadimplência não tenha sido gerada por atos de imperícia, imprudência ou negligência imputáveis exclusivamente à Securitizadora, ou à empresa de cobrança por ela contratada.</p> <p><i>* os prazos indicados acima contam da assinatura do Contrato de Cessão com a Helbor, ou seja, 28/02/2011.</i></p>
INCORPORAÇÃO GOYAZES LTDA	5,40%	R\$ 740.002,69	<p>a) caso não se efetive o registro de qualquer um dos Contratos e/ou das respectivas CCIs, dentro do prazo improrrogável de 30 dias a contar da assinatura deste instrumento;</p> <p>b) reclamação, por qualquer um dos adquirentes dos créditos;</p> <p>c) caso a transferência das CCIs, no âmbito da CETIP, não seja efetivada em até 45 dias;</p> <p>d) até a conclusão da auditoria e caso venha a se comprovar a qualquer tempo a existência de pendências em relação ao pagamento do IPTU e taxas condominiais referentes a cada um dos Imóveis;</p> <p>e) até a transferência das CCIs e na hipótese de se verificar inadimplência por prazo superior a 60 dias exceto na hipótese de se verificar que a inadimplência tenha sido gerada por atos de imperícia, imprudência ou negligência imputáveis exclusivamente à Securitizadora e/ou à empresa de cobrança por ela contratada, ocorrerá nova contagem de prazo para apuração da inadimplência, a partir da correção e reestabelecimento dos procedimentos esperados pela Securitizadora e/ou empresa de cobrança contratada.</p> <p><i>** os prazos indicados contam da assinatura do Contrato de Cessão com a Goyazes, ou seja, 03/11/2010.</i></p>
MANÉIA EMPREENDIMENTOS S/A	0,70%	R\$ 96.217,59	<p>a) não registro de qualquer um dos contratos e/ou CCIs relacionados no prazo de 50 dias;</p> <p>b) caso a transferência das CCIs no âmbito da CETIP não seja efetivada;</p> <p>c) pendências em relação ao pagamento do IPTU e/ou taxas condominiais;</p> <p>d) verificada inadimplência por prazo superior a 90 dias, desde que a inadimplência não tenha sido gerada por atos de imperícia, imprudência ou negligência imputáveis exclusivamente à Securitizadora, ou à empresa de cobrança por ela contratada; e</p>

Handwritten initials and a circular stamp. The stamp contains the text: "Ana Carolina Moraes Legal Brazilian".

			e) não apresentação dos documentos por prazo superior a 60 dias. *** os prazos indicados contam da assinatura do Contrato de Cessão com a Manêtia, ou seja, 23/03/2011.
Somatória	9,40%	R\$ 1.289.510,87	

Créditos Imobiliários: Créditos originados de Contratos Imobiliários e que são representados pelas CCIs vinculadas a Emissão, inclusive os respectivos acessórios de tais direitos creditórios inclusive, mas não se limitando, à alienação fiduciária em garantia.

CRIs: Certificados de Recebíveis Imobiliários, Sênior e Júnior, respectivamente das Séries 2.011-217 e 2.011-218 da 1ª emissão pública da Securitizadora, quando referidos em conjunto.

CRIs Júnior: títulos de créditos nominativos, de livre negociação, integrantes da Série 2.011-218 da 1ª Emissão de CRIs pela Securitizadora, sob a forma escritural, subordinados ao pagamento dos CRIs Sênior, na forma e condições estabelecidas neste Termo.

CRIs Sênior: títulos de créditos nominativos, de livre negociação, integrantes da Série 2.011-217 da 1ª Emissão de CRIs pela Securitizadora, sob a forma escritural, com preferência no pagamento em relação aos CRIs Júnior integrantes da Série 2.011-218 desta mesma Emissão.

Credor Fiduciário: titular da Alienação Fiduciária dos Imóveis.

Devedores: pessoas físicas e/ou jurídicas devedoras dos Contratos Imobiliários.

Emissão: Emissão dos CRIs das séries 2.011-217 e 2.011-218 da 1ª emissão pública da Securitizadora.

Empreendimentos Imobiliários: empreendimentos imobiliários, nos quais se inserem os imóveis vinculados aos Contratos Imobiliários.

Empresa Administradora: Interservicer – Serviços de Crédito Imobiliário Ltda., com sede na cidade de Taboão da Serra - SP, na Avenida Paulo Ayres, n° 40 – sala D, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 08.568.928/0001-89 ("Interservicer"). A prestação de serviços de administração dos créditos é regida pelo Contrato de Prestação de Serviços de Back Up para Administração de Financiamentos Imobiliários, firmado em 25 de abril de 2006. A Interservicer tornou-se Servicer Principal, de forma que nesta Emissão ela responde todas as obrigações inerentes às atividades relacionadas à administração de Créditos Imobiliários.

Empresas de Auditoria: FPS Negócios Imobiliários Ltda., sediada na Cidade de São Paulo, na Avenida Paulista, n° 1.009, 22º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n° 04.176.494/0001-10 ("FPS"), em conformidade com o Contrato de Prestação de Serviços de Back Up para Administração de Financiamentos Imobiliários firmado com a Securitizadora em 01 de dezembro de 2003; e (ii) Interservicer, acima qualificada, em conformidade com o Contrato de Prestação de Serviços de "Back Up" de Administração de Financiamentos Imobiliários, Auditoria e Cobrança de Créditos Imobiliários firmado com a Securitizadora em 25 de abril de 2006.

Escrituras de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário: Escrituras que formalizam a emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário conforme o disposto na Lei 10.931/2001.

Imóvel(is): Unidade(s) autônoma(s) dos Empreendimentos Imobiliários, com "Habite-se" já concedido vinculadas aos Contratos Imobiliários.

Instituições Custodiantes: (i) Oliveira Trust DTVM S/A inscrita no CNPJ/MF sob o n° 36.113.876/0001-91, com sede na Avenida das Américas, n° 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ; (ii) Companhia Província de Crédito Imobiliário com sede na Rua Sete de Setembro, n° 601, na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, inscrito no CNPJ sob o n° 87.091.716/0001-20; e (iii) Banco

3



Ourinvest S.A. inscrito no CNPJ/MF sob o nº 78.632.767/0001-20, com sede na Avenida Paulista, nº 1.728 – 1º, 2º, 10º e 11º andares, São Paulo - SP.

Investidor(es): titular(es) dos CRIs objeto desta operação, podendo ter adquirido esses títulos em emissão primária pela Securitizadora ou no mercado secundário.

Originadores: Empresas ou Instituições detentoras dos Créditos Imobiliários, que cederam os Créditos Imobiliários para a Securitizadora. Nesta Emissão, os Originadores são as seguintes pessoas jurídicas:

Razão Social	CNPJ	Empresa Controladora
BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA	62.237.367/0001-80	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA
CAPUCHE SATÉLITE INCORPORAÇÕES LTDA	07.051.644/0001-58	CAPUCHE SATÉLITE INCORPORAÇÕES LTDA
CAPUCHE VERANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	07.237.486/0001-25	CAPUCHE VERANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
CIDADE VERDE LTDA	04.666.560/0001-30	CIDADE VERDE LTDA
Helbor Empreendimentos S.A	49.263.189/0001-02	Helbor Empreendimentos S.A
INCORPORAÇÃO GOYAZES LTDA	07.895.265/0001-44	BORGES LANDEIRO
MANÊTIA EMPREENDIMENTOS S/A	08.260.970/0001-38	ROSSI RESIDENCIAL S.A.
PIGC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A	04.241.304/0001-00	PIGC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
RESIDENCIAL GOIÂNIA ALPES LTDA	07.002.869/0001-14	EBM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS
ROSSI RESIDENCIAL S.A.	61.065.751/0001-80	ROSSI RESIDENCIAL S.A.
SCHAHIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	53.066.577/0001-62	SCHAHIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
SPE GOIÂNIA INCORPORAÇÃO 3 LTDA	08.086.770/0001-00	EBM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS

Patrimônio Separado: totalidade dos Créditos Imobiliários, submetidos ao Regime Fiduciário, que são destacados do patrimônio da Securitizadora, destinando-se especificamente à liquidação dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário instituído, na forma do artigo 11 da lei 9.514/97.

Público Alvo: os CRIs tem como público alvo investidor(es) qualificado(s), conforme definidos no artigo 109 da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004. No caso de negociação no mercado secundário, o público alvo poderá incluir investidor(es) não qualificado(s), desde que observadas as regras do artigo 16 da Instrução CVM 414/04 que trata do desdobramento dos CRI de maneira que o valor nominal unitário passe a ser inferior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).

Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, com a conseqüente constituição do Patrimônio Separado. O Regime Fiduciário instituído neste Termo será efetivado mediante o registro deste Termo na Instituição Custodiante das CCIs, conforme estabelecido no parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931/04.

Securitização: operação pela qual os Créditos Imobiliários adquiridos pela Securitizadora são expressamente vinculados à emissão e oferta de uma série de CRIs, mediante Termo de Securitização, lavrado pela Securitizadora e registrado junto à Instituição Custodiante.

4



Substituições: toda alteração de Créditos Imobiliários que constituam lastro dos CRIs emitidos pela Securitizadora. Toda Substituição dependerá de prévia e escrita manifestação do Agente Fiduciário, atendidas as demais condições dispostas neste Termo de Securitização.

Para fins deste Termo de Securitização, as expressões acima somente terão os significados ora definidos quando grafadas em maiúsculo.

As expressões não definidas neste Termo encontram-se definidas ou identificadas na Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, Lei 10.931 de 02 de agosto de 2004 e demais disposições legais aplicáveis.

CLÁUSULA 2 - DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. O valor total dos Créditos Imobiliários vinculados a presente Securitização é de R\$ 13.715.945,04 (treze milhões, setecentos e quinze mil, novecentos e quarenta e cinco reais e quatro centavos).

2.2. As características dos Créditos Imobiliários vinculados a este Termo, tais como Identificação do Devedor, valor nominal, Imóvel a que está vinculado, indicação e condições pertinentes aos respectivos Cartórios de Registro de Imóveis, estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I, que para todos os fins e efeitos de direito é parte integrante deste Termo.

2.3. Seleção dos Créditos: A seleção dos Créditos Imobiliários foi realizada pela Securitizadora e pelas Empresas de Auditoria dos Créditos Imobiliários contratadas para esta finalidade, de acordo com os critérios abaixo definidos.

2.3.1. Critérios de Enquadramento: A seleção dos Créditos Imobiliários da Carteira foi realizada pela Securitizadora e pelas Empresas de Auditoria dos Créditos Imobiliários por ocasião da aquisição dos Créditos Imobiliários, conforme consta dos Contratos de Cessão, de acordo com os seguintes critérios:

- (I) Apontamento na Serasa: foram aceitos Créditos Imobiliários com restrição no valor máximo de R\$ 500,00 (quinhentos reais);
- (II) Relação entre o saldo devedor atual dos Contratos Imobiliários e o valor de avaliação dos imóveis ("LTV") obtido pela divisão do saldo devedor dos Contratos Imobiliários sobre o valor de avaliação dos respectivos imóveis, igual ou menor que 80% (oitenta por cento);
- (III) Prazo máximo remanescente dos Contratos Imobiliários: igual ou inferior 360 (trezentos e sessenta) meses;
- (IV) Os Créditos Imobiliários deverão: (a) estar representados na forma de CCIs previamente averbadas nas matrículas dos Imóveis, quando assim for exigido pela legislação aplicável; (b) ser corrigidos monetariamente pelo IGP-M, em periodicidade mensal e calculados pelo o sistema de amortização da Tabela Price; e (c) as despesas de IPTU e Condomínio pertinentes aos Imóveis deverão estar adimplidas;
- (V) Aprovação pelas empresas responsáveis pela auditoria dos Créditos do comportamento do Crédito, seguindo os seguintes parâmetros: (a) as parcelas correspondentes aos últimos 12 meses, mesmo que adimplidos, devem comprovar a capacidade de pagamento das parcelas vindas, e (b) todas as parcelas deverão estar adimplidas; e
- (VI) Poderão ser aceitos Créditos Imobiliários que não estejam enquadrados em todos os Critérios de Enquadramento, desde que exista coobrigação dos Originadores de recomprar os Créditos Imobiliários caso se tornem inadimplentes.

2.3.1.1. Além dos Critérios de Enquadramento mencionados acima a Securitizadora ainda considera os critérios abaixo na seleção dos Créditos Imobiliários da Carteira:

- (I) Imóveis já concluídos, com "Habite-se" concedido pelo órgão administrativo competente;

5



- (ii) Imóveis com finalidade residencial ou comercial;
- (iii) Contratos Imobiliários deverão prever a contratação de seguros de MIP e DFI;
- (iv) As parcelas dos Contratos Imobiliários deverão ser reajustadas mensalmente; e
- (v) Para a análise da capacidade de pagamento dos Devedores dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora adotou os seguintes critérios: (a) para contratos com vigência superior a 12 (doze) meses, considerou-se a inexistência de mais de 1 (uma) prestação com atraso superior a 30 (trinta) dias, e (b) para contratos que não tenham superado 12 (doze) meses de vigência, foi critério de seleção, o comprometimento máximo da renda com a prestação do financiamento de até 30% (trinta por cento).

2.3.2. Análise e Auditoria dos Créditos Imobiliários: Corresponde à verificação e conciliação com os Originadores das condições contratadas nos Contratos Imobiliários das unidades, comparativamente com os fluxos financeiros projetados nesses contratos. A análise mencionada corresponde à:

- (i) verificação das estipulações de cada um dos Contratos Imobiliários, do ponto de vista jurídico e financeiro;
- (ii) confirmação dos valores de saldo devedor, séries de prestações e prazo;
- (iii) condições de pagamento, indexadores e parâmetros de cobrança;
- (iv) identificação das alterações contratuais ocorridas, sua natureza e frequência;
- (v) projeção do fluxo de recebíveis por unidade, por grupo de indexadores;
- (vi) segmentação da Carteira de Créditos Imobiliários segundo parâmetros previamente estabelecidos para qualificação dos Créditos Imobiliários para a aquisição pela Securitizadora, considerando aspectos como a regularidade cadastral, a relação saldo devedor/valor de avaliação, a regularidade no pagamento das obrigações pretéritas, bem como outros aspectos que sejam estabelecidos pela Securitizadora.

2.3.3. Análise dos Empreendimentos: Foram analisados pelas Empresas de Auditoria dos Créditos Imobiliários contratadas pela Securitizadora os seguintes documentos e informações relativas aos imóveis, conforme relação abaixo:

- (i) certidão de matrícula abrangendo pelo menos 20 (vinte) anos, com negativa de ônus reais, alienações e ações reipersecutórias sobre os imóveis, emitida há menos de 30 (trinta) dias da data da aquisição dos Créditos Imobiliários;
- (ii) certidão de quitação de taxas condominiais, firmada pela administradora ou síndico, com firma reconhecida. Quando assinada pelo síndico, a certidão deverá estar acompanhada da ata de eleição do síndico;
- (iii) certidões negativas de tributos perante a Prefeitura;
- (iv) Contratos Imobiliários;
- (v) apólices dos seguros contra danos físicos aos imóveis, morte e invalidez permanente bem como comprovante de quitação dos respectivos prêmios;
- (vi) dados cadastrais dos Devedores, e;
- (vii) análise do valor de avaliação dos imóveis, com base nos laudos de avaliação expedidos por empresas de engenharia aprovadas pela Securitizadora, com validade de até 6 (seis) meses da data de aquisição.

2.3.3.1. Avaliação dos Imóveis: Os Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários foram objeto de avaliação individual por empresa especializada, com a emissão dos competentes Laudos de Avaliação. A Securitizadora aceita as avaliações dos imóveis feitas até pelo menos 6 (seis) meses antes da aquisição dos Créditos. Nesta Emissão, as empresas que avaliaram os imóveis foram:

Empresa	CNPJ
DLR Engenheiros Associados S.A.	00.100.002/0001-52



Engebanc Engenharia e Cons. Ltda.	69.026.144/0001-13
Dexter Engenharia S/C Ltda.	67.566.711/0001-52

2.4. Os Créditos Imobiliários têm seu principal acrescido de uma determinada taxa de juros fixa, e são atualizados monetariamente de acordo com o índice, variação e periodicidade contratados nos Contratos Imobiliários. A cobrança administrativa desses Créditos Imobiliários será realizada diretamente pela Empresa Administradora ou pela Empresa de Cobrança, nos termos do item 2.5. abaixo, e a cobrança judicial, caso necessária, será efetuada por advogados especializados.

2.5. Administração dos Créditos Imobiliários: Os serviços a serem desenvolvidos pela Empresa Administradora na administração da Carteira de Créditos Imobiliários compreendem:

2.5.1. Atendimento aos Devedores: Atendimento telefônico ou pessoal aos Devedores para prestação de esclarecimentos ou informações a respeito da evolução dos Contratos Imobiliários e respectivas renegociações, as quais somente poderão ser realizadas se expressamente autorizadas pela Securitizadora ou Agente Fiduciário, amortizações ou liquidações.

2.5.2. Cobrança: Emissão e encaminhamento das informações à rede bancária nacional para o processamento dos boletos de pagamento relativos às prestações mensais, intermediárias e residuais, devidas pelos Devedores em razão dos Contratos Imobiliários, com base nas condições efetivamente contratadas, bem como o acompanhamento das respectivas baixas.

2.5.2.1. O pagamento referido neste Item será efetuado pelos Devedores através da rede bancária nacional diretamente em Conta de Cobrança específica para esta emissão, de titularidade da Securitizadora, ficando esta responsável pelo pagamento ao(s) Investidor(es). A Empresa Administradora não receberá quaisquer valores ou pagamentos dos Devedores em sua sede e Instalações.

2.5.3. Evolução dos Saldos Devedores: Cálculo da evolução de saldo devedor devido pelos Devedores em razão dos Contratos Imobiliários, com base nas condições contratadas.

2.5.4. Relatórios: Elaboração e envio à Securitizadora e ao Agente Fiduciário de relatórios mensais contendo informações gerenciais e contábeis sobre o comportamento da Carteira de Créditos Imobiliários sob sua administração, incluindo informações discriminadas sobre pagamentos recebidos, volume de inadimplência e saldos devedores.

2.5.5. Alterações Contratuais: Cadastramento de eventuais alterações dos Contratos Imobiliários, decorrentes de transferências ou sub-rogações, renegociações, termos aditivos, acordos, utilização do FGTS ou alterações na legislação própria do Sistema Financeiro da Habitação e do Sistema Financeiro Imobiliário.

2.5.6. Guarda e Manutenção da Documentação: Guarda e manutenção de toda a documentação que esteja na sua posse ou sob seu controle em decorrência da contratação dos serviços pela Securitizadora.

2.5.7. Cobrança dos Créditos Imobiliários pela Empresa Administradora: A Empresa Administradora prestará os serviços relativos à cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme o cronograma abaixo.

- D+01: Verificada a falta de pagamento, a Empresa Administradora emite relatório à Securitizadora e ao Agente Fiduciário;
- D+05: Telefonema aos Devedores para verificar o motivo do atraso e eventualmente agendar data para pagamento. O pagamento deverá ser efetuado antes do dia D+10;
- D+15: 2º telefonema aos Devedores para verificar se o problema persiste, e se há intenção de pagamento;
- D+30: 3º telefonema notificando os Devedores de que se o pagamento não for efetuado no período de 10 (dez) dias deste telefonema, lhes será enviado aviso de cobrança, mediante

7



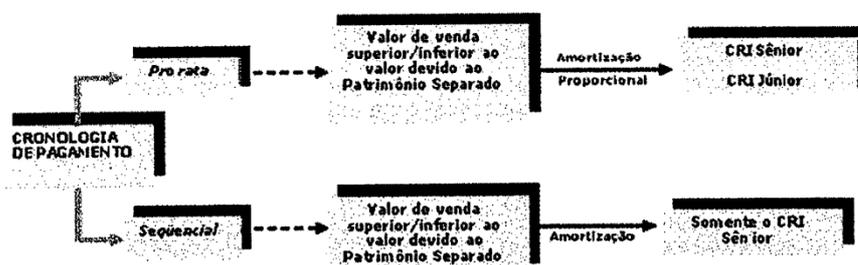
- notificação extrajudicial. Elaboração e envio de relatório à Securitizadora e ao Agente Fiduciário sobre o andamento do procedimento de cobrança;
- D+40: Emite o 1º aviso de cobrança, através de Carta Registrada endereçada aos Devedores, informando o valor do débito, com todos seus acréscimos, solicitando providências para o seu pagamento;
- D+60: Emite o 2º aviso de cobrança através de Carta Registrada endereçada aos Devedores, informando o valor do débito, com todos seus acréscimos, e estabelecendo o prazo de 20 (vinte) dias para que o débito seja quitado;
- D+80: Emite correspondência ao Registro de Imóveis competente, anexando demonstrativo das prestações em atraso, devidamente corrigidas e acrescidas dos juros e encargos devidos, para que seja providenciada, de acordo com o rito estabelecido na Lei 9.514/97, a intimação dos Devedores, para satisfação das prestações vencidas e as que vencerem até a data do pagamento, os juros convencionados, as penalidades e os demais encargos previstos nos Contratos Imobiliários, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e intimação. Nesta correspondência será concedido prazo de 15 (quinze) dias para os Devedores comparecerem ao Registro de Imóveis e purgar a mora;
- D+110: Intimação pelo Cartório de Registro de Imóveis. Caso o Oficial do Registro não localize os Devedores, ou se os Devedores se furtarem ao recebimento da intimação, procederão à intimação por edital, devendo publicar por 3 (três) dias em jornal de grande circulação local ou noutra de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária;
- D+125: Prazo final para os Devedores purgarem a mora;
- D+128: Se purgada a mora pelos Devedores, deverá ser providenciado o recebimento dos valores correspondentes, e respectivo crédito em favor da Securitizadora, convalidando o contrato de alienação fiduciária. Não purgada a mora, o Registro de Imóveis emitirá certidão de decurso de prazo e solicitará à Securitizadora o pagamento da Guia de Recolhimento de ITBI;
- D+134: A Securitizadora protocola no Cartório de Registro de Imóveis o Requerimento de Consolidação de Propriedade juntamente com a prova de quitação do ITBI;
- D+149: O Oficial de Registro averba a consolidação da propriedade do Imóvel em nome da Securitizadora;
- D+157: 1º Leilão Público (no mínimo, pelo valor de avaliação do Imóvel);
- D+160: Envio para Securitizadora dos valores de arrematação e do auto de arrematação pelo Leiloeiro. No caso de venda do Imóvel no 1º Leilão Público: Devolução aos Devedores da diferença entre o valor apurado no leilão e a dívida acrescida de todas as despesas e encargos previstos na Lei 9514/97;
- D+172: 2º Leilão Público (Imóvel vai a leilão pelo maior lance desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro e dos encargos legais inclusive tributos, e das contribuições condominiais, conforme parágrafo 2º do artigo 27 da Lei 9514/97);
- D+175: Envio para Securitizadora dos valores de arrematação (o caso de venda do Imóvel no 2º Leilão Público: devolução aos Devedores, se for o caso, da diferença entre o valor apurado no leilão e a dívida acrescida de todas as despesas e encargos previstos na Lei 9514/97) e do auto de 1ª e 2ª praças pelo Leiloeiro, ou somente os autos de Leilão não havendo licitante nas duas praças;
- D+181: Protocolar no Registro de Imóveis o requerimento de extinção da dívida e entrega ao Devedores de Termo de Quitação da Dívida a ser emitido pela Securitizadora;
- D+195: Oficial de Registro de Imóveis averba o Termo de Extinção de Dívida;
- D+210: Caso tenha havido arrematação do Imóvel em leilão, será providenciada a transmissão da propriedade ao arrematante;
- Caso não tenha havido arrematação, se dará início de processo judicial para reintegração da posse, com pedido liminar para desocupação do Imóvel em sessenta dias conforme artigo 30 da Lei 9.514/97, mediante a distribuição da ação perante o Poder Judiciário. A seqüência do processo consiste no recebimento da petição pelo Ofício do Juízo que foi escolhido por sorteio eletrônico para julgar a causa; autuação do processo; envio do processo para 1ª apreciação pelo MM. Juiz, que verificará se estão preenchidas as condições da ação para determinar então a citação dos Devedores, apreciar o pedido de



liminar para reintegração de posse; após seguirá o processo com a contestação dos Devedores, cumprimento da liminar, etc. O prazo em que os atos acima descritos acontecerão depende exclusivamente do Poder Judiciário.

2.5.8. Caso não tenha havido arrematação do Imóvel, uma vez na posse do Imóvel, a Securitizadora providenciará sua avaliação e comercialização, mediante a realização de leilões ou através de contratação de corretores de Imóveis.

2.5.9. Quando da efetiva venda do Imóvel, a Securitizadora providenciará a amortização dos CRIs, na forma estabelecida na figura abaixo. Caso o valor de venda seja inferior ao valor devido ao Patrimônio Separado, os prejuízos decorrentes desta venda serão arcados pelo Patrimônio Separado.



1. Pagamento *Pro Rata*: quando o valor de venda for superior ou inferior ao valor devido ao Patrimônio Separado, a amortização dos CRIs será proporcional para os CRIs Sênior e para os CRIs Júnior;
2. Pagamento Sequencial: quando o valor de venda for superior ou inferior ao valor devido ao Patrimônio Separado, a amortização dos CRIs ocorrerá somente para os CRIs Sênior.

CLÁUSULA 3 – DA ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

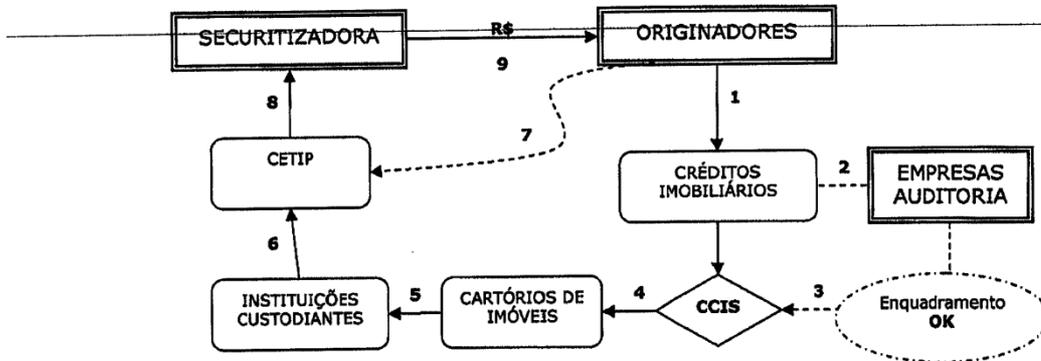
3.1. Os Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos pela Securitizadora, nos termos deste Termo de Securitização, são lastreados nos Créditos Imobiliários descritos e caracterizados no Anexo I ao presente.

3.1.1. Uma vez identificada e selecionada a Carteira de Créditos Imobiliários conforme condições estabelecidas neste instrumento, a operação de Securitização é estruturada da seguinte forma:

9

9

Ano Cédula de Recebíveis Imobiliários
LEGAL BRASIL



1. Os Originadores submetem as informações referentes aos Créditos Imobiliários para análise das Empresas de Auditoria dos Créditos Imobiliários, contratadas pela Securitizadora;
2. As Empresas de Auditoria dos Créditos Imobiliários irão auditar os Créditos Imobiliários verificando se estão enquadrados dentro dos Critérios de Enquadramento exigidos pela Securitizadora;
3. Se os Créditos Imobiliários forem aprovados, os Originadores irão emitir a Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário;
4. As Escrituras de Cédulas de Crédito Imobiliário serão levadas para averbação no respectivo Cartório de Registro de Imóveis;
5. As Escrituras de Cédulas de Crédito Imobiliário averbadas serão encaminhadas às Instituições Custodiantes para custódia;
6. As Instituições Custodiantes efetuarão o registro escritural das Cédulas de Crédito Imobiliário no sistema da CETIP;
7. Os Originadores autorizarão as Instituições Custodiantes a transferir as Cédulas de Crédito Imobiliário para a Securitizadora;
8. As Instituições Custodiantes transferem as Cédulas de Crédito Imobiliário para a Securitizadora, e;
9. A Securitizadora efetua o pagamento pela cessão dos Créditos, conforme estabelecido nos Contratos de Cessão.

3.1.2. Após a estruturação prevista no quadro acima, a Securitizadora (i) emitirá os CRIs com lastro nos Créditos Imobiliários, formalizando o Termo de Securitização, e instituindo o Patrimônio Separado; (ii) solicitará, primeiramente, o registro provisório na CVM, para posteriormente solicitar o registro definitivo desta emissão à CVM.

CLÁUSULA 4 – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRIS E SUA NEGOCIAÇÃO.

4.1. Com lastro nos Créditos Imobiliários identificados no Anexo I são emitidos os CRIs que integram as séries 2.011-217 e 2.010-218, e que possuem as seguintes características de emissão:

10



A - Valor Total da Emissão R\$ 13.715.945,04 (treze milhões, setecentos e quinze mil, novecentos e quarenta e cinco reais e quatro centavos), distribuídos da seguinte forma:

A.1 – CRIs Sênior (Série 2.011-217) R\$ 12.344.350,52 (doze milhões, trezentos e quarenta e quatro mil, trezentos e cinquenta reais e cinquenta e dois centavos) equivalente a 90% (noventa por cento) da emissão, sendo emitidos 41 (quarenta e um) certificados com valor nominal unitário de R\$ 301.081,72 (trezentos e um mil, oitenta e um reais e setenta e dois centavos).

A.2 – CRIs Júnior (Série 2.011-218) R\$ 1.371.594,52 (um milhão, trezentos e setenta e um mil, quinhentos e noventa e quatro reais e cinquenta e dois centavos) equivalente a 10% (dez por cento) da emissão, sendo emitidos 4 (quatro) CRIs com valor nominal unitário de R\$ 342.898,63 (trezentos e quarenta e dois mil, oitocentos e noventa e oito reais e sessenta e três centavos).

B – Data e Local da Emissão Para todos os efeitos legais, a data de emissão dos CRIs é o dia 20/03/2011, em São Paulo.

C – Prazo da Emissão 359 (trezentos e cinquenta e nove) meses, a partir da Data de Emissão.

D – Vencimento Final 20/02/2041

E – Forma de Pagamento Pagamentos mensais de juros e amortização, todo dia 20 (vinte) de cada mês. Os juros serão incorporados mensalmente ao principal durante o período de carência e, serão pagos a partir de 20/06/2011 para os CRIs Sênior e a partir de 20/10/2011 para os CRIs Júnior, conforme o fluxo financeiro descrito no Anexo II ao presente Termo, por meio da Cetip.

F – Juros 8,0000% ao ano para os CRIs Sênior e 41,7817% ao ano para os CRIs Júnior.

F.1 – Cálculo dos Juros $J = SDa \times (\text{Fator Juros} - 1)$, onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDa = Saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$$\text{Fator Juros} = \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{12} \left(\frac{dcp}{dcr} \right)} \right]$$

Fator Juros = Fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, sendo:

i = Taxa de Juros da respectiva série ao ano, informada com 4 (quatro) casas decimais.

dcp = Número de dias corridos entre a data de emissão, incorporação ou a data de aniversário imediatamente anterior e a data de atualização.

11



dct = Número de dias corridos entre a data de emissão ou data de aniversário imediatamente anterior à data de atualização e a data de aniversário imediatamente posterior à data de atualização.

Para todos os efeitos considera-se data de aniversário o dia 20 de cada mês

- G – Atualização Monetária** Pela variação do IGP-M divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
- G.1 – Periodicidade da Atualização Monetária** Mensal
- G.2 – Substituição do Índice de Atualização Monetária** Caso o IGP-M (FGV) seja extinto, como índice substituto será adotado os índices na seguinte ordem: 1ª) IGP (FGV); 2ª) IPC (FGV) e 3ª) IPC (FIPE).

- G.3 – Cálculo da Atualização Monetária:**
- $SDa = SDb \times C$, onde:
- SDa = Conforme definido na cláusula F.1 acima
- SDb = Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, ou após incorporação de juros, atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- C = Fator acumulado da variação do IGP-M/FGV, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \frac{NI_n}{NI_0}$$

onde:

NI_n = Número Índice do IGP-M/FGV do mês imediatamente anterior ao mês de atualização;

NI_0 = Número Índice do IGP-M/FGV do mês imediatamente anterior ao mês da emissão, de incorporação de juros ou da última amortização. No caso de ocorrer amortização extraordinária, NI_0 será o número índice do mês imediatamente anterior ao mês da última atualização mensal.

H – Amortização

$$AM_i = \left[SDa \times \left(\frac{Tax}{100} \right) \right]$$

AM_i = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDa = conforme definido na cláusula F.1 acima;

Tax = i-ésima taxa definida para amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, sem arredondamento, de acordo com a tabela do Anexo II.

- I – Garantias**
- I. Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários cedidos;
 - II. Garantia Real: 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários são garantidos por alienação fiduciária dos Imóveis, constituída da forma prevista na Lei 9.514/97, conforme individualizados no

12



Anexo I. A cessão dos Créditos Imobiliários para a Securitizadora implica, por força de lei, na automática transferência das respectivas garantias de alienação fiduciária em seu favor;

III. Obrigação individual dos Coobrigados de recomprar os Créditos Imobiliários conforme estabelecido nos pertinentes Contratos de Cessão, sendo que referida a obrigação recai sobre as seguintes empresas, sendo as hipóteses de recompra as indicadas na planilha abaixo:

Coobrigados	% do volume total da emissão	Valor em (R\$)	Hipóteses de Recompra
Helbor Empreendimentos S.A	3,30%	R\$ 453.290,58	<p>a) caso não se efetive o registro de qualquer um dos contratos e/ou das respectivas CCIs no prazo improrrogável de 60 dias a contar da assinatura deste Instrumento;</p> <p>b) caso a transferência das CCIs no âmbito da CETIP não seja efetivada em até 60 dias a contar da assinatura deste Instrumento;</p> <p>c) caso seja verificada existência de pendências em relação ao pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano ("IPTU") e/ou taxas condominiais referentes a cada um dos Imóveis;</p> <p>d) reclamação, por qualquer um dos adquirentes dos créditos;</p> <p>e) na hipótese de se verificar a não apresentação dos documentos por prazo superior a 30 dias;</p> <p>f) caso não apresente o laudo de avaliação, em até 30 dias a contar da assinatura deste Instrumento; e</p> <p>g) na hipótese de se verificar inadimplência por prazo superior a 60 dias, enquanto persistirem os apontamentos dos Créditos, desde que a inadimplência não tenha sido gerada por atos de Imperícia, imprudência ou negligência imputáveis exclusivamente à Securitizadora, ou à empresa de cobrança por ela contratada.</p> <p><i>* os prazos indicados acima contam da assinatura do Contrato de Cessão com a Helbor, ou seja, 28/02/2011.</i></p>
INCORPORAÇÃO GOYAZES LTDA	5,40%	R\$ 740.002,69	<p>a) caso não se efetive o registro de qualquer um dos Contratos e/ou das respectivas CCIs, dentro do prazo improrrogável de 30 dias a contar da assinatura deste Instrumento;</p> <p>b) reclamação, por qualquer um dos adquirentes dos créditos;</p> <p>c) caso a transferência das CCIs, no âmbito da CETIP, não seja efetivada em até 45 dias;</p> <p>d) até a conclusão da auditoria e caso venha a se comprovar a qualquer tempo a existência de pendências em relação ao pagamento do IPTU e taxas condominiais referentes a cada um dos Imóveis;</p> <p>e) até a transferência das CCIs e na hipótese de se verificar inadimplência por prazo superior a 60 dias exceto na hipótese de se verificar que a inadimplência tenha sido gerada por atos de Imperícia, imprudência ou negligência imputáveis exclusivamente à Securitizadora e/ou à empresa de cobrança por ela contratada, ocorrerá nova contagem de prazo para apuração da inadimplência, a partir da correção e reestabelecimento dos procedimentos esperados pela Securitizadora e/ou empresa de cobrança contratada.</p> <p><i>** os prazos indicados contam da assinatura do Contrato de Cessão com a Goyazes, ou seja, 03/11/2010.</i></p>
MANÊTIA EMPREENDIMENTOS S/A	0,70%	R\$ 96.217,59	<p>a) não registro de qualquer um dos contratos e/ou CCIs relacionados no prazo de 50 dias;</p> <p>b) caso a transferência das CCIs no âmbito da CETIP não seja efetivada;</p> <p>c) pendências em relação ao pagamento do IPTU e/ou taxas condominiais;</p> <p>d) verificada inadimplência por prazo superior a 90 dias, desde que a inadimplência não tenha sido gerada por atos de Imperícia, imprudência ou negligência imputáveis exclusivamente à Securitizadora, ou à empresa de cobrança por ela contratada; e</p> <p>e) não apresentação dos documentos por prazo superior a 60 dias</p> <p><i>*** os prazos indicados contam da assinatura do Contrato de Cessão com a Manêtia, ou seja, 23/03/2011.</i></p>

13



Somatória	9,40%	R\$ 1.289.510,87
-----------	-------	------------------

IV. CRIs Júnior subordinados aos CRIs Sênior.

J – Códigos ISIN: BRBSCSCR15N1 (2.011-217) e BRBSCSCR15O9 (2.011-218)

K – Códigos dos Ativos: 11COO34561 para os CRIs Sênior e 11COO34567 para os CRIs Júnior.

4.2. Fundo De Reserva – Esse Fundo será constituído pelo fluxo de caixa para pagamento do principal e juros dos CRIs Júnior (Série 2.011-218 nos 6 meses de carência dos CRIs Júnior seguintes ao primeiro mês de carência.

4.2.1. Os recursos depositados no Fundo de Reserva serão utilizados para cobrir eventuais insuficiências previstas nos itens 4.7. (Pagamento *Pro Rata*) ou 4.9. (Pagamento *Seqüencial*).

4.2.2. Os recursos integrantes deste Fundo, durante o período que eventualmente anteceder a sua utilização para pagamento das obrigações do Patrimônio Separado, deverão ser aplicados pela Securitizadora em títulos públicos e/ou privados de baixo risco de crédito.

4.3. Fundo de Despesa: O Fundo de Despesa será formado pelos recursos originados da diferença entre os valores recebidos dos Créditos Imobiliários e os pagamentos de juros e principais dos CRIs. Estes recursos serão utilizados para o pagamento das despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, previstas na cláusula 4.6. abaixo.

4.3.1. As sobras de recursos no Fundo de Despesa somente poderão ser resgatadas pela Securitizadora após o pagamento integral das obrigações mensais relativas ao Patrimônio Separado.

4.3.2. Os recursos integrantes deste Fundo deverão ser aplicados em títulos públicos e/ou privados de baixo risco de crédito.

4.4. Fundo de Liquidez - O Fundo de Liquidez será formado por recursos oriundos dos pagamentos pelos Devedores no primeiro mês de carência no pagamento dos CRIs, devendo ser recomposto pelos pagamentos mensais dos Devedores nos meses subsequentes até a liquidação total das obrigações do Patrimônio Separado.

4.4.1. Os recursos integrantes deste Fundo serão utilizados para pagamento das obrigações integrantes do Patrimônio Separado, conforme previsto neste Instrumento, e seus eventuais excedentes alocados para constituição do Fundo de Despesa.

4.4.2. Os recursos integrantes deste Fundo, durante o período que eventualmente anteceder a sua utilização para pagamento das obrigações do Patrimônio Separado, deverão ser aplicados pela Securitizadora em títulos públicos e/ou privados de baixo risco de crédito.

4.5. Cronologia de Pagamentos das Obrigações do Patrimônio Separado - Os CRIs serão pagos mensalmente, todo dia 20 (vinte) de cada mês ou no dia útil imediatamente subsequente, conforme previsto em 4.1.E (forma de pagamento), através dos sistemas de liquidação da Cetip.

4.5.1. Os pagamentos dos CRIs serão realizados de acordo com o fluxo de caixa e prioridade nos pagamentos descritos adiante, em relação ao balanço original da emissão, que corresponde à soma dos valores e direitos integrantes do Patrimônio Separado no momento de sua instituição pela Securitizadora, na medida da disponibilidade de caixa do Patrimônio Separado, em razão dos pagamentos efetuados pelos Devedores.

4.5.2. A cada data de pagamento mensal dos CRIs, caso não se verifique nenhum dos eventos previstos na Cláusula 4.7. abaixo, os juros e o principal serão pagos de acordo com o fluxo de caixa e prioridade nos pagamentos descritos adiante, primeiramente aos titulares dos CRIs Sênior e somente depois de



satisfeitos os pagamentos dos titulares dos CRIs Sênior, ao pagamento dos CRIs Júnior, obedecendo a Carência na amortização para os CRIs Júnior.

4.6. Das despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado: Sobre os recursos mantidos no Patrimônio Separado poderão ser deduzidas as seguintes despesas:

- (a) pagamentos de quaisquer impostos, taxas, contribuições, fiscais ou para-fiscais, ou quaisquer outros tributos e despesas que venham a ser imputados por lei ou regulamentação pertinente ao Patrimônio Separado.
- (b) despesas com a contratação de entidades e empresas envolvidas na emissão dos CRIs, bem como das despesas dos documentos emitidos por elas, tais como: Securitizadora, Cetip, Banco Escriurador, Agente Fiduciário e Agência de *Rating*;
- (c) Pagamento das despesas administrativas da Securitizadora tais como: despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firma, emissão de certidões, registro de atos no RGI; cópias de documentos, impressão, expedição, publicação de relatórios, informações periódicas; correspondências, emolumentos, despesas havidas com as empresas especializadas em cobrança, leiloeiros, comissões de corretoras imobiliárias, e serviços afins, se for o caso; honorários advocatícios, custos e despesas processuais incorridas na defesa da operação de Securitização, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação; incluindo ainda a remuneração e despesas relacionadas direta ou indiretamente com o exercício do direito de voto a ser exercido pela Securitizadora ou por seus representantes em Assembleias Gerais relacionadas à emissão em questão.

4.7. Seqüência *Pro-Rata* de Pagamento das Obrigações Relativas ao Patrimônio Separado:

Mensalmente, a prioridade nos pagamentos obedecerá a seguinte ordem:

- 1º Pagamento das despesas e comissões relativas às despesas do patrimônio separado, estabelecidas em 4.6 acima;
- 2º Pagamento dos juros referentes aos CRIs Sênior vincendos no respectivo mês do pagamento;
- 3º Pagamento do principal dos CRIs Sênior, relativo ao respectivo mês de pagamento;
- 4º Pagamento aos CRIs Sênior de eventual Amortização Extraordinária, na proporção de subordinação definida na cláusula 4.1., conforme descrita na cláusula 4.13. abaixo;
- 5º Pagamento dos juros, referentes aos CRIs Júnior, iniciando após 6 (seis) meses de Carência dos CRIs, vincendos no respectivo mês do pagamento;
- 6º Pagamento do principal dos CRIs Júnior já contemplando os juros computados durante a Carência, iniciando após o decurso dos 6 (seis) primeiros meses do início dos pagamentos dos CRIs relativo ao respectivo mês de pagamento;
- 7º Pagamento aos CRIs Júnior de eventual Amortização Extraordinária, na proporção de subordinação definida na cláusula 4.1., conforme descrita na cláusula 4.13. abaixo.

4.8. Alteração da forma de pagamento: Na hipótese de verificação de qualquer um dos eventos a seguir listados, o pagamento das obrigações relativas ao Patrimônio Separado deixará de ser efetuado na forma acima prevista, passando automaticamente a ser efetuado na forma seqüencial prevista na Cláusula 4.9. (Pagamento Seqüencial) abaixo:

- (i) falência, procedimento de recuperação judicial e insolvência da Securitizadora;
- (ii) não pagamento das despesas, juros e principal dos CRIs Sênior, em até 15 (quinze) dias do seu vencimento, se houver disponibilidade de caixa;
- (iii) nas situações estabelecidas na cláusula 4.8.1 abaixo;
- (iv) inadimplência no pagamento das obrigações referentes às despesas, juros e principal dos CRIs Júnior, desde que os pagamentos referentes aos CRIs Sênior tenham sido integralmente efetuados;
- (v) atrasos superiores a 60 (sessenta) dias nos pagamentos das obrigações relativas à Emissão;
- (vi) não cumprimento das obrigações relativas a esta operação de Securitização, não sanados no prazo de 10 (dez) dias úteis;
- (vii) declarações falsas da Securitizadora nos termos deste Termo ou dos demais documentos da operação de Securitização;

15



(viii) quando o saldo devedor do total de ativos corresponder a 10% (dez por cento) do total de ativos na Emissão devidamente corrigidos conforme este Termo;

(ix) caso a razão entre (a) o saldo devedor dos CRIs Sênior, da Data de Verificação e (b) o valor presente do somatório das parcelas dos Créditos Imobiliários, descontado o saldo devedor dos Créditos Imobiliários com atraso superior a 6 parcelas, somado o Fundo de Reserva disponível na Data de Verificação e ao saldo estimado de venda dos bens consolidados, seja maior que 90% (noventa por cento); e

(x) caso o percentual de pulverização seja inferior a 100% (cem por cento) sendo que, para fins deste inciso, o percentual de pulverização será apurado mediante a divisão de (a) somatório do valor presente das parcelas da totalidade dos Créditos Imobiliários a vencer, incluindo quaisquer parcelas vencidas e não pagas, somado ao saldo do Fundo de Reserva e ao saldo do BNDU, se houver, subtraindo-se (1) o saldo devedor dos Créditos Imobiliários com 6 ou mais parcelas em atraso, e subtraindo (2) o produto entre o somatório do valor presente dos Créditos Imobiliários relacionados aos 10 (dez) maiores Contratos de Venda e Compra a vencer e o Fator de Concentração, e (b) o saldo devedor dos CRIs Sênior, sendo que o Fator de Concentração será equivalente a (x) 35% (trinta e cinco por cento) entre a Data de Emissão e os 36 (trinta e seis) meses que antecedem a Data de Vencimento dos CRIs Sênior, ou (y) 100% (cem por cento) após os 36 (trinta e seis) meses que antecedem a Data de Vencimento dos CRIs Sênior.

4.8.1. Para fins de apuração do critério estabelecido na alínea (ix) da cláusula 4.8 acima, semestralmente nos meses de Junho e Dezembro de cada ano, a Securitizadora providenciará o cálculo, e disponibilizará para o Agente Fiduciário e para a Agência de *Rating*. Sem prejuízo da periodicidade de apuração deste critério, a implantação da Antecipação de Pagamento dos CRIs Sênior poderá ocorrer a qualquer momento, caso seja apontado pela Agência de *Rating* e constatado pela Securitizadora que o percentual seja menor que 90% (noventa por cento).

4.8.2. Critérios para apuração do índice de Inadimplência na Carteira: Sem prejuízo ao disposto em 4.8. acima, a ocorrência dos seguintes eventos levará a alteração da forma de pagamento de *Pro Rata* para Seqüencial das obrigações relativas ao Patrimônio Separado.

$$R = \frac{NI_n}{NI_0}$$

NI_n = somatório dos saldos devedores dos Créditos Imobiliários inadimplentes caracterizados em 4.8.1.2 ou 4.8.1.3;

NI_0 = Valor de emissão devidamente atualizado pelo índice de correção IGP-M desde a emissão até a data de apuração dos valores.

4.8.2.1. Na forma da equação descrita no item anterior, altera-se a forma do pagamento de *Pro Rata* para Seqüencial, caso o resultado da divisão entre NI_n e NI_0 ("R") seja superior a 70% (setenta por cento) do percentual do CRI Júnior, ou a 7% (sete por cento) do valor total da Emissão.

4.8.2.2. Critério de inadimplência 1: Para fins do cálculo acima, consideram-se Saldos Devedores dos Créditos Imobiliários inadimplentes aqueles apurados através da somatória das prestações vincendas, expurgados os juros, e acrescidas as parcelas vencidas e não pagas, quando observadas as seguintes características: (i) total das parcelas em atraso igual ou superior a 3 (três), e; (ii) parcela mais antiga em atraso superior a 180 (cento e oitenta) dias. Na presente hipótese o pagamento poderá retornar para a seqüência *Pro Rata* quando o índice apurado (R) voltar a ser inferior aos 7% (sete por cento) do valor total da Emissão, ou aos 70% (setenta por cento) do percentual do CRI Júnior (parâmetros máximos).

4.8.2.3. Critério de inadimplência 2: Consideram-se Saldos Devedores dos Créditos Imobiliários inadimplentes, aqueles apurados através da somatória das prestações vincendas, expurgados os juros, acrescidos das parcelas vencidas e não pagas, quando observadas as seguintes características: (i) total das parcelas em atraso igual ou superior a 6 (seis); e (ii) primeira parcela de cada um dos Créditos Imobiliários inadimplentes com atraso superior a 360 (trezentos e sessenta) dias. Nessa hipótese o pagamento ~~não~~ poderá retornar para seqüência *Pro Rata* mesmo quando o índice apurado (R) voltar a ser inferior aos 7% (sete por cento) do valor total da Emissão ou aos 70% (setenta por cento) do percentual do CRI Júnior (parâmetros máximos).



4.9. Pagamento Seqüencial das Obrigações Relativas ao Patrimônio Separado

4.9.1. A partir do momento que o pagamento das obrigações relativas ao Patrimônio Separado passa a ser Seqüencial, conforme descrito no Item 4.8 acima, os CRIs Júnior terão seus pagamentos suspensos e seus juros incorporados mensalmente ao saldo devedor durante todo o período. Mensalmente, o fluxo de caixa e prioridade nos pagamentos na forma Seqüencial obedecerão a seguinte ordem:

- 1º** Pagamento das despesas e comissões relativas à Securitização estabelecida em 4.6 acima;
- 2º** Pagamento integral dos juros referentes aos CRIs Sênior, vencidos, no respectivo mês do pagamento;
- 3º** Pagamento do principal dos CRIs Sênior, com os recursos remanescentes recebidos mensalmente,
- 4º** Pagamento aos CRIs Sênior de eventual Amortização Extraordinária conforme descrita na cláusula 4.13. abaixo;
- 5º** Após a liquidação total dos CRIs Sênior, pagamento integral dos juros referentes aos CRIs Júnior, vencidos, no respectivo mês do pagamento;
- 6º** Após a liquidação total dos CRIs Sênior, pagamento mensal do principal remanescente dos CRIs Júnior.

4.10. Prioridade nos Pagamentos das Obrigações Relativas ao Patrimônio Separado - Os pagamentos previstos em 4.7. (Pagamento *Pro Rata*) e 4.9. (Pagamento Seqüencial) acima deverão ocorrer exatamente na seqüência ali estabelecida, ficando certo que na modalidade do Pagamento Seqüencial, o pagamento das obrigações relativas à série de CRIs Júnior estarão sujeitas ao pagamento integral da série de CRIs Sênior.

4.11. Do resgate antecipado obrigatório dos CRIs: A Securitizadora deverá promover, independentemente da anuência dos detentores dos CRIs o resgate antecipado dos CRIs, no caso do indeferimento do registro ou do seu cancelamento pela CVM, na forma do artigo 11 da Instrução CVM 414/2004.

4.12. Do resgate antecipado dos CRIs ("Resgate Antecipado"): A Securitizadora é permitido a qualquer momento, promover o resgate antecipado dos CRIs, vinculados ao presente Termo, desde que: (i) seja respeitada a subordinação entre os CRIs; (ii) expressamente aprovado pelo(s) Investidor(es) em Assembleia Geral dos titulares dos CRIs convocada especialmente para este fim, e respeitado aviso prévio ao Agente Fiduciário com antecedência mínima de 30 (trinta) dias; (iii) alcance indistintamente, todos os CRIs, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento.

4.13. Da Amortização Extraordinária: A Securitizadora promoverá a Amortização Antecipada, total ou parcial, dos CRIs vinculados a este Termo nas seguintes hipóteses: (i) caso algum Devedor resolva pagar antecipadamente a sua dívida; (ii) nos casos em que ocorrer a venda de Imóveis retomados; (iii) caso algum dos Créditos Imobiliários aqui vinculados, representados por CCIs, apresentem impossibilidade temporária ou definitiva de seu registro nos termos da Lei 10.931/2004, e (iv) no caso de recebimento de indenizações relacionadas a sinistro ou decorrentes de desapropriação dos Imóveis. Nestas hipóteses, a amortização obedecerá à Forma de Pagamento e demais condições estabelecidas neste Termo, e deverá ser avisada ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 02 (dois) dias úteis. No caso de Amortização Antecipada Parcial, a Securitizadora informará à Cetip, via sistema, o valor da Amortização Extraordinária dos CRIs, em até 1 (um) dia útil antes do próximo evento de amortização, devendo o valor da Amortização Extraordinária ser anuído pelo Agente Fiduciário via sistema, à Cetip.

4.14. Na hipótese de, por força de lei ou regulamento, vir a ser substituída a periodicidade ou o índice de reajuste dos valores ajustados nos Contratos Imobiliários vinculados aos CRIs objeto do presente Termo, passarão esses CRIs a serem reajustados pela mesma periodicidade e/ou pelos mesmos índices que vierem a ser adotados para a atualização dos Créditos Imobiliários, a partir da mesma data em que ocorrer a referida substituição.

4.15. Distribuição dos CRIs: A distribuição dos CRIs Sênior e dos CRIs Júnior ocorrerá sem intermediação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários.



4.15.1. Distribuição parcial dos CRIs: Os CRIs emitidos em uma ou mais séries, nos termos da Lei n.º 9.514/97, poderão ter sua colocação realizada total ou parcialmente. Na hipótese de colocação parcial, a oferta poderá ser mantida desde que colocado um mínimo de 10% do montante ofertado, ficando facultado à Securitizadora cancelar ou subscrever os CRIs não colocados.

4.15.1.1. Nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400/03, havendo a possibilidade de Distribuição Parcial, o(s) Investidor(es) poderá(ão), no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição: I) da totalidade dos valores mobiliários ofertados; ou II) de uma proporção ou quantidade mínima dos valores mobiliários originalmente objeto da oferta, definida conforme critério do próprio Investidor, mas que não poderá ser inferior ao mínimo previsto.

No caso de ocorrer o item II acima, o(s) Investidor(es) deverá(ão), no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende(m) receber a totalidade dos valores mobiliários por ele(s) subscritos ou quantidade equivalente à proporção entre o número de valores mobiliários efetivamente distribuídos e o número de valores mobiliários originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do(s) Investidor(es) em receber a totalidade dos valores mobiliários por ele(s) subscritos.

4.16. Da subscrição dos CRIs - Após o registro provisório desta Emissão na CVM, os CRIs serão negociados pelo seu valor nominal unitário atualizado na data de subscrição. A integralização ocorrerá em moeda corrente nacional, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela Cetip.

4.16.1. Preço de Subscrição: Os CRIs poderão ser subscritos com ágio ou deságio sobre o Preço de Emissão. O deságio fica limitado ao valor que será pago pela aquisição dos Créditos Imobiliários, não havendo, portanto, nenhum impacto relevante nas demonstrações financeiras da Securitizadora. As eventuais taxas de ágio ou deságio deverão ser uniformes para os CRIs, de modo que os CRIs façam jus à mesma taxa efetiva de remuneração.

4.16.2. Negociação secundária dos CRIs - Os CRIs da presente emissão poderão ser negociados no mercado secundário, sendo que serão observados os procedimentos estabelecidos pela Cetip e/ou BM&FBovespa para sua negociação e liquidação.

4.17. A formalização do Termo de Securitização se efetivará após o registro deste Instrumento junto às Instituições Custodiantes, conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931/04.

4.17.1. Considerando que a presente Emissão conta somente com Imóveis com o "Habite-se" já concedido pelas respectivas Municípios, em atendimento ao que dispõe o §3º do artigo 7º da Instrução CVM 414/2004, os recursos destinados pelo(s) Investidor(es) para pagamento do preço de aquisição dos CRIs serão depositados na Conta da Emissão até a formalização deste Termo de Securitização.

4.18. Das despesas de responsabilidade dos detentores dos CRIs - Caberá ao(s) Investidor(es) o pagamento das seguintes despesas: (i) as que forem relativas à custódia e liquidação dos CRIs subscritos, que deverão ser pagas diretamente pelo(s) Investidor(es) à Instituição Financeira contratada para prestação deste serviço; (ii) pagamento dos impostos que eventualmente venham a incidir sobre a distribuição de seus rendimentos, conforme a regulamentação em vigor e descrito nos itens abaixo, (iii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas. No caso de destituição da Securitizadora nos termos previstos no Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos titulares dos CRIs deverão ser previamente aprovadas em Assembleia dos Titulares dos CRIs e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção dos CRIs detidos, na data da respectiva aprovação. Em razão do disposto no item (iii) acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRIs à Securitizadora, na defesa de seus interesses incluem:

- a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas;

18



- b) custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executarem os créditos representados pelas CCIs;
- c) despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Securitizadora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ele contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos representados pelas CCIs;
- d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Securitizadora;
- e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

4.18.1. Nos termos da lei atual, como regra geral, como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos produzidos pelos CRIs é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% a 22,5%, dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% para a aplicação com prazo de até 180 dias; 20% para a aplicação com prazo de 181 dias até 360 dias; 17,5% para a aplicação com prazo de 361 a 720 dias; e 15% para a aplicação com prazo de mais de 720 dias (art. 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e art. 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que o(s) Investidor(es) efetuou(aram) o investimento, até a data do resgate.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O(s) Investidor(es) pessoa física está(ão) isento(s) do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (art. 3º, II, da Lei nº 11.033/04).

4.18.2. As contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, na sistemática não-cumulativa, o total das receitas na sistemática não-cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil. O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo permanente (arts. 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, e art. 1º das Leis nºs 10.637, de 30 de dezembro de 2002 e 10.833, de 29 de dezembro de 2003 e alterações subsequentes).

Porém, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras não serão tributados pela COFINS e pela Contribuição ao PIS caso a respectiva pessoa jurídica apure essas contribuições pela sistemática não-cumulativa uma vez que, tendo em vista que as pessoas jurídicas tributadas pelo PIS e pela COFINS de acordo com a sistemática não-cumulativa atualmente gozam da incidência dessas contribuições à alíquota zero, fixada pelo Decreto nº 5.442/2005, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, também não haverá a incidência sobre os rendimentos em CRI pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por Investidor(es) pessoa(s) física(s) não há incidência dos referidos tributos. Já as instituições do sistema financeiro sujeitam-se ao PIS e COFINS sob regime próprio, à alíquota total de 4,65% sobre a receita bruta subtraída dos custos de captação (Lei 9.701, de 17 de novembro de 1998, art. 1º da Medida Provisória nº 2.158-35/01 e art. 18 da Lei nº 10.684, de 30 de maio de 2003).



4.18.3. O pagamento das contribuições para o PIS e COFINS deve ser efetuado até o último dia útil da primeira quinzena do mês subsequente ao de ocorrência dos fatos geradores (auferimento das referidas receitas) pelo(s) Investidor(es) pessoa jurídica (art. 18 da Medida Provisória nº 2.158-35/01).

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos serão tributados pela COFINS, à alíquota de 4%; e pelo PIS, à alíquota de 0,65%.

4.18.4. Imposto sobre Operações Financeiras – IOF - Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos): As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do art. 32, §2º, VI do Decreto 6.306/2007, com sua redação alterada pelo Decreto 7.487/2011.

4.18.5. Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio): Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº. 2.689) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota de 6% no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos.

4.19. Publicações: As publicações relacionadas aos atos ou fatos de interesse do(s) Investidor(es) serão efetuadas no jornal "O Dia" em circulação no Estado de São Paulo ou no *website* da empresa (www.bfre.com.br/braziliansecurities/), podendo a Securitizadora, mediante comunicação prévia ao Agente Fiduciário e aos detentores dos CRIs, alterar referido veículo, através de aditamento ao presente Termo de Securitização.

CLÁUSULA 5 - DA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

5.1. Os CRI objeto desta Emissão serão objeto de análise pela Fitch Rating após a data de emissão, devendo uma cópia ser encaminhada ao Agente Fiduciário. A qualquer tempo poderá ser requerida pelo(s) Investidor(es) a atualização da classificação de risco, que será contratada pela Securitizadora a cada 12 (doze) meses durante o prazo dos CRIs.

5.2. O relatório inicial de rating bem como suas renovações serão disponibilizadas no *website* da Securitizadora: www.bfre.com.br/braziliansecurities/. Uma vez requerida a atualização periódica, o serviço de classificação de risco poderá ser interrompido na vigência dos CRIs, desde que com a anuência do(s) Investidor(es) reunidos em Assembleia conforme procedimentos descritos na clausula 11.

CLÁUSULA 6 - DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

6.1. Na forma do Artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Securitizadora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRIs pela Securitizadora.

6.1.1. O Regime Fiduciário instituído neste Termo será efetivado mediante o registro deste Termo nas Instituições Custodiantes das CCIs, nos termos previstos no parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931/04.

6.2. Os Créditos Imobiliários sob Regime Fiduciário vinculados ao presente Termo de Securitização são destacados do patrimônio da Securitizadora e passam a constituir Patrimônio Separado do patrimônio geral da Securitizadora, destinando-se especificamente à liquidação dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário instituído, assim permanecendo até que se complete o resgate de todos os CRIs e a liquidação da totalidade dessas obrigações, conforme previsto no artigo 11 da Lei 9.514/97.



6.3. Os Créditos Imobiliários sob Regime Fiduciário somente responderão pelas obrigações inerentes ao Patrimônio Separado, bem como pelo pagamento dos custos de administração e obrigações tributárias, conforme previsto neste Termo de Securitização.

6.4. Nenhum outro custo de administração, senão aqueles listados neste Termo será de responsabilidade do Patrimônio Separado sem a prévia e expressa autorização do(s) Investidor(es), na forma prevista neste Termo.

6.5. Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitizadora, exceto pelo(s) Investidor(es), não se prestando à constituição de garantias ou de excussão por outros credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, observado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2158-35, de 24 de agosto de 2001.

CLÁUSULA 7 - DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DAS OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA

7.1. Incumbe à Securitizadora gerir os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo por si, por seus prepostos ou por qualquer outra empresa administradora contratada pela Securitizadora para esse fim, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização, juros e demais encargos e acessórios.

7.1.1. A contratação, pela Securitizadora, de qualquer terceiro para a execução dos serviços de administração do Patrimônio Separado dependerá de prévia e expressa anuência do(s) Investidor(es).

7.1.1.1. A Securitizadora deverá manter a disposição do(s) Investidor(es), para consulta, na sua sede indicada no preâmbulo do presente Termo e na sede do Agente Fiduciário, uma cópia do contrato firmado com a Empresa Administradora, e de qualquer outro documento relativo à referida contratação.

7.1.2. A contratação de qualquer terceiro para a administração do Patrimônio Separado não exime a Securitizadora do encargo da administração, que continuará sendo de sua responsabilidade.

7.2. Obriga-se a Securitizadora a administrar o Patrimônio Separado, mantendo registros contábeis independentes em relação ao patrimônio geral da Securitizadora, e a elaborar e publicar anualmente as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

7.3. Sempre que solicitado pelo(s) Investidor(es), por escrito e com prazo de antecedência de 20 (vinte) dias úteis, a Securitizadora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários. O(s) Investidor(es) poderão solicitar tais relatórios diretamente ao Agente Fiduciário, que os receberá mensalmente da Securitizadora.

7.4. A totalidade do patrimônio da Securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA 8 – SUBSTITUIÇÃO E MODIFICAÇÕES

8.1. Os Créditos Imobiliários que constituem o lastro dos CRIs poderão ser objeto de Substituições quando: (a) verificado vício de origem dos Créditos Imobiliários; e (b) a Substituição for anuída pelo Agente fiduciário.

8.2. Respeitados os limites e demais critérios estabelecidos nas cláusulas abaixo, a Securitizadora notificará o Agente Fiduciário, informando-lhe as condições da Substituição e atestando que os novos Créditos Imobiliários atendem aos Critérios de Enquadramento dispostos nos itens 2.3.1 e 8.4, devendo o Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) dias, anuir expressamente com a Substituição.

8.3. Na hipótese de Substituição de Créditos, a Securitizadora providenciará a regularização do presente Termo, por meio de aditivo, bem como providenciará, se for o caso, as averbações necessárias nos



Cartórios de Registros de Imóveis competentes, e/ou nas Instituições Custodiantes, conforme o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data do evento que justificar a Substituição ou alterações.

8.4. Os Créditos Imobiliários dados em Substituição deverão, cumulativamente:

- a) ter as mesmas características que os Créditos Imobiliários substituídos tinham quando da emissão deste Termo de Securitização, especialmente, mas não limitado, à coobrigação dos Originadores;
- b) ter valores de saldo a vencer, bem como prestações mensais, no mínimo correspondentes às dos Créditos Imobiliários substituídos e;
- c) terem sido selecionados pela Securitizadora de acordo com os critérios de seleção estabelecidos neste Termo.

8.4.1. Na hipótese prevista na alínea "b" acima, caso o Crédito a ser substituído apresente saldo devedor e parcelas superiores ao valor do Crédito original, a diferença poderá ser resgatada mensalmente pela Securitizadora.

8.5. As Substituições realizadas pela Securitizadora não deverão resultar em:

- a) prorrogação superior a 24 (vinte e quatro) meses no prazo de vencimento dos Créditos Imobiliários;
- b) qualquer redução do valor principal dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;
- c) alterações nas taxas de juros e de atualização monetária dos Créditos Imobiliários, nem tampouco em sua periodicidade de pagamento;
- d) redução nos pagamentos mensais dos CRIs e das obrigações correspondentes, com o conseqüente acúmulo das diferenças a serem pagas integralmente em uma única parcela;
- e) prorrogação do prazo final de vencimento dos CRIs.

8.6. A Securitizadora promoverá alterações nos Contratos Imobiliários, e conseqüentemente nas CCIs que lastreiam os CRIs, em virtude de (i) transferências ou sub-rogações; (ii) renegociações; (iii) termos aditivos; (iv) acordos; (v) utilização do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço ou (vi) superveniência de quaisquer disposições legais com repercussão direta ou indireta nas disposições aplicáveis ao Sistema Financeiro da Habitação e/ou Sistema de Financiamento Imobiliário (doravante "Modificações"), devendo informar tais Modificações ao Agente Fiduciário.

8.6.1. Com exceção da hipótese prevista no item (vi) acima, serão aceitas substituições, observado o disposto neste item 8 e sub-ítem, até o limite de 30% (trinta por cento) do valor remanescente dos CRIs ou do valor remanescente dos Créditos Imobiliários, o que for menor.

CLÁUSULA 9 - DO AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1. A Securitizadora nomeia o Agente Fiduciário definido na cláusula 1 deste Termo, com poderes gerais de representação da comunhão do(s) Investidor(es).

9.2. O Agente Fiduciário ora nomeado declara expressamente:

- a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, com todas as suas cláusulas e condições;
- b) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o Parágrafo Terceiro do Artigo 66 da Lei nº 6.404/76;
- c) que é representado neste ato na forma de seu Estatuto Social, e que não possui nenhuma incompatibilidade e restrições para exercer o cargo, nos termos do artigo 10 da Instrução CVM 28/83;
- d) que verificou a regularidade da constituição das garantias reais e fidejussórias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, nos termos dos incisos IX do artigo 12 da Instrução CVM 28 de 1983; e

22



- e) que tomou todas as cautelas e agiu com elevado padrão de diligência para assegurar que as informações prestadas pela Securitizadora neste Termo e no Prospecto desta Emissão são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414/04.

9.3. O Agente Fiduciário deverá exercer suas funções de acordo com este Termo e com a Primeira Rerratificação ao Contrato de Prestação de Serviços de Agente firmada em 21/03/2011. Este contrato encontra-se registrado no 7º Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta Capital de São Paulo, microfilmado sobre o nº 1.769.404 em 27 de abril de 2011.

9.4. O Agente Fiduciário receberá, a título de remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, a remuneração estabelecida no contrato acima mencionado, e descrita abaixo:

- a) parcela de implantação de serviços equivalente a uma parcela semestral antecipada, paga integralmente antes do início de implantação do serviço previsto neste Termo;
- b) parcelas semestrais de R\$ 4.627,09 (quatro mil e seiscentos e vinte e sete reais e nove centavos) líquida de impostos conforme item "f" abaixo, paga a primeira 2 (dois) dias após a assinatura deste Termo. A data base do valor acima é o mês de janeiro de 2011. As remunerações previstas neste item e no item (a) acima serão devidas mesmo após o vencimento do CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de Créditos Imobiliários que ainda possuam parcelas em atraso.
- c) as parcelas referidas acima serão atualizadas pelo IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data base acima até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro rata die* se necessário;
- d) as remunerações não incluem as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço a serem cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas faturas emitidas diretamente em seu nome, ou reembolso. Não estão incluídas igualmente despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal à Securitizadora ou ao(s) Investidor(es), sendo que tais despesas com especialistas deverão ser, antes de incorridas, previamente aprovadas pela Securitizadora;
- e) no caso de inadimplemento da Securitizadora acerca das obrigações por ela assumidas perante o(s) Investidor(es), todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares dos CRIs deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos mesmos, e posteriormente ressarcidas pela Securitizadora. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRIs incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos titulares dos CRIs. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares dos CRIs, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese da Securitizadora permanecer em atraso com relação ao pagamento dos CRIs desta por um período superior a 60 (sessenta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos titulares dos CRIs para cobertura do risco da sucumbência;
- f) as remunerações serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (imposto sobre serviços de qualquer natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

9.5. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, além dos deveres previstos em lei ou em ato normativo da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, e observado o disposto nos itens 5.2 e 5.3 do contrato mencionado na cláusula 9.3 acima, celebrado com o Agente Fiduciário:

23



- a) zelar pela proteção dos direitos e interesses do(s) Investidor(es), empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado;
- b) adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses do(s) Investidor(es), bem como à realização dos créditos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;
- c) exercer a administração do Patrimônio Separado, conforme estabelecido neste Termo, na hipótese de: (i) Insolvência da Securitizadora; (ii) descumprimento pela Securitizadora de toda e qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo, não sanada em 60 (sessenta) dias, contados de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário, exceto por aquelas obrigações para as quais esteja previsto um prazo específico no Termo, hipótese em que tal prazo prevalecerá, e; (iii) o não pagamento, pela Securitizadora, das obrigações, juros e remuneração dos CRIs, havendo disponibilidade na conta corrente da Emissão, conforme previsto no Termo;
- d) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- e) convocar Assembleia Geral de Investidor(es) para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado no caso de insuficiência de tal patrimônio;
- f) no caso de renúncia de suas funções em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, permanecer no exercício dessas funções pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda, fornecer à Securitizadora ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia, toda a escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções;
- g) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções, recebidos da Securitizadora;
- h) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no presente Termo de Securitização, nos CRIs e demais documentos entregues pela Securitizadora, bem como a regularidade dos registros e averbações dos Créditos Imobiliários e deste Termo de Securitização, respectivamente, nas instituições competentes, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões ou falhas de que tenha conhecimento;
- i) na forma prevista no inciso IX do artigo 12 da Instrução CVM 28 de 1983, verificar a regularidade da constituição das garantias reais e fidejussórias, bem como o seu valor e exequibilidade da seguinte forma:
- i.1) acompanhar mensalmente, através de gestões junto à Securitizadora e do relatório que lhe for disponibilizado pela Empresa Administradora, diretamente ou através de prepostos que vier a indicar, o andamento do processo de transferência dos Créditos Imobiliários individualizados no Anexo I ao presente, sua realização, especialmente quanto ao nível de inadimplência dos Devedores, bem como o andamento detalhado de seu fluxo;
- j) solicitar, quando considerar necessária, de forma fundamentada, auditoria extraordinária na Securitizadora, que será realizada às expensas da Securitizadora;
- k) elaborar anualmente relatório e colocá-lo sempre que solicitado, à disposição do(s) Investidor(es), na sede da Securitizadora e na sua própria sede, dentro de 04 (quatro) meses do encerramento do exercício social, o qual deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:
- k.1) Créditos Imobiliários, conforme identificados no presente Termo;
 - k.2) eventuais Modificações dos Créditos Imobiliários;
 - k.3) eventuais pagamentos antecipados dos Créditos Imobiliários, devendo, nesta hipótese, os CRIs vencerem antecipadamente na mesma proporção dos Créditos Imobiliários, conforme estabelecido no presente Termo;
 - k.4) cumprimento das obrigações assumidas pela Securitizadora nos termos deste Termo e dos CRIs;
- l) declarar sua aptidão para continuar exercendo a sua função de Agente Fiduciário;
- m) notificar o(s) Investidor(es) e no prazo máximo de 30 (trinta) dias, acerca de eventual inadimplemento de obrigações atinentes à presente Securitização, por parte da Securitizadora;
- n) fornecer à Securitizadora termo de quitação, no prazo de 05 (cinco) dias depois de satisfeitos os Créditos Imobiliários e extinto o Regime Fiduciário, que servirá para baixa, nas instituições Custodiantes dos Créditos Imobiliários e nos Offícios de Registro de Imóveis, bem como do desbloqueio das CCIs junto à Cetip;



- o) acompanhar o pagamento, pela Securitizadora, dos CRIs, das despesas e das comissões relacionadas a referidos títulos, conforme previsto neste Termo, através do envio de relatórios mensais pela Securitizadora;
- p) acompanhar e analisar: (i) a indicação de prestadores de serviços de análise prévia, auditoria e administração dos Créditos Imobiliários; (ii) a formalização das cessões de Créditos Imobiliários em substituição aos atuais, quando for o caso. A contratação de tais prestadores de serviços pela Securitizadora estará sujeita à anuência do Agente Fiduciário, e deverá ser notificada pelo Agente Fiduciário à Agência de Rating. O(s) Investidor(es) será(ão) comunicado(s) da eventual substituição do prestador de serviços;
- q) promover nos competentes órgãos, caso a Securitizadora não o faça, o registro das Escrituras de Emissão de CCIs e respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes;
- r) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando o(s) Investidor(es) acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- s) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRIs;
- t) intimar a Securitizadora da necessidade de reforço da garantia na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- u) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Juntas de Conciliação e Julgamento, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e, também, da localidade onde se situe o Imóvel objeto da garantia;
- v) comparecer à Assembleia a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- w) publicar, nos órgãos da imprensa onde a Emissora deva efetuar suas publicações, anúncio comunicando ao(s) Investidor(es) que o relatório se encontra à sua disposição nos locais indicados no item z abaixo;
- x) manter atualizada a relação de Investidor(es) e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;
- y) elaborar relatório destinado ao(s) Investidor(es), nos termos do artigo 68, § 1º, b da Lei nº 6.404/76, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações:
 - y.1. eventual omissão ou inverdade, de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigação prestação de informações pela Emissora;
 - y.2. declaração acerca da suficiência e exequibilidade das garantias dos CRIs;
 - y.3. declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário;
- z) colocar o relatório de que trata o item anterior à disposição do(s) Investidor(es) no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos nos seguintes locais:
 - z.1. na sede da Emissora;
 - z.2. no seu escritório ou, quando instituição financeira, no local por ela indicado;
 - z.3. na CVM;
 - z.4. na Bolsa de Valores, quando for o caso.

9.6. O Agente Fiduciário responderá perante os titulares de CRIs pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções.

9.7. A Securitizadora fornecerá ao Agente Fiduciário, até o dia 25 (vinte e cinco) de cada mês, os relatórios de gestão e posição financeira dos Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização referentes ao mês imediatamente anterior.

9.8. O Agente Fiduciário poderá ser substituído em razão de sua destituição, renúncia, ou nas hipóteses previstas em lei ou em ato regulamentar da CVM, observado o quanto segue:

- a) em nenhuma hipótese a função de Agente Fiduciário poderá ficar vaga por um período superior a 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada convocação de Assembleia de Investidor(es) para a escolha do novo Agente Fiduciário;

25



- b) a Assembleia de Investidor(es), referida na alínea anterior, poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Securitizadora, por Investidor(es) que represente(m) no mínimo 10% (dez por cento) dos CRIs emitidos e subscritos, ou pela CVM;
- c) se a convocação da Assembleia não ocorrer até 20 (vinte) dias antes do termo final do prazo previsto na alínea "a" acima, caberá à Securitizadora convocá-la;
- d) ao(s) Investidor(es) somente é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, após o encerramento do prazo de distribuição pública dos CRIs, em Assembleia de Investidor(es), especialmente convocada para esse fim;
- e) a convocação da Assembleia Geral de Investidor(es) far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, sendo a primeira com antecedência de 20 (vinte) dias, no jornal "O Dia", instalando-se em primeira convocação com a presença de titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRIs e, em segunda convocação, com qualquer número, somente sendo válida as deliberações tomadas pela maioria absoluta desse capital;
- f) a substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à prévia comunicação à CVM, conforme disposto no art. 4º da Instrução CVM nº 28/1983;
- g) a substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo, cabendo à Securitizadora providenciar as correspondentes averbações e registros;
- h) o Agente Fiduciário inicia o exercício de suas funções a partir da data de assinatura do Presente Termo, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total dos CRIs;
- i) o Agente Fiduciário nomeado em substituição ao atual não deverá receber remuneração superior à constante no contrato anteriormente mencionado, fixada para o Agente Fiduciário substituído;
- j) o Agente Fiduciário substituído deverá comunicar imediatamente a substituição ao(s) Investidor(es), mediante publicação em jornal com circulação na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, bem como por carta com aviso de recebimento a cada detentor de CRIs, às expensas da Securitizadora.

9.9. As publicações descritas nas alíneas "e" e "j" acima serão efetuadas no jornal "O Dia" – SP, podendo a Securitizadora, mediante comunicação prévia ao Agente Fiduciário e aos detentores dos CRIs, alterar referido veículo. Tal alteração será objeto de aditamento ao presente tão logo o Agente Fiduciário e os detentores dos CRIs tenham ciência e expressem o seu "de acordo" de qual será o novo veículo de comunicação a ser utilizado pela Securitizadora.

9.10. O Agente Fiduciário deverá renunciar às suas funções, sob pena de ser destituído pela Securitizadora ou pela Assembleia de Investidor(es), na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão de suas funções.

9.11. O Agente Fiduciário eleito em substituição, nos termos desta cláusula, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

9.12. O Agente Fiduciário poderá ser destituído pelo voto de 2/3 (dois terços) de Investidor(es), por deliberação em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº. 9.514/97, no respectivo contrato e neste Termo.

9.13. O Agente Fiduciário declara, nos termos do Item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414/04, que verificou a legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Securitizadora neste Termo de Securitização, no Prospecto e aquelas fornecidas ao mercado por ocasião de registro durante a distribuição.

CLÁUSULA 10 – DAS INSTITUIÇÕES CUSTODIANTES

10.1. Compete às Instituições Custodiantes declinadas na Cláusula 1 deste Termo, de acordo com o Contrato de Prestação de Serviços de Registro e Custódia firmado com os Originadores e/ou com a Securitizadora ("Contrato de Custódia"):

26



- (i) verificar a regularidade da emissão das CCIs, analisando as Escrituras de Emissão;
- (ii) manter sob sua custódia os Instrumentos Particulares e/ou as Escrituras Públicas de Emissão das CCIs, durante todo o período do contrato, se for o caso;
- (iii) manter o Termo de Securitização emitido pela Securitizadora sob sua custódia durante todo o período do contrato;
- (iv) realizar o registro das CCIs junto à Cetip;
- (v) enviar Declaração à Securitizadora atestando que o Termo de Securitização e as CCIs encontram-se devidamente registradas e custodiadas nos termos da Lei 10.931/2004 e Instrução CVM 414/2004 e legislações relacionadas.

10.2. As CCIs serão custodiadas pelas Instituições Custodiantes, nos termos da Lei 10.931/2004, seguindo o seguinte roteiro:

- (i) é firmado o Contrato de Custódia e Registro das CCIs entre os Originadores e/ou a Securitizadora com as Instituições Custodiantes;
- (ii) os Originadores emitirão as Escrituras de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário e as entregarão às Instituições Custodiantes;
- (iii) as Instituições Custodiantes verificarão a regularidade da emissão das CCIs e as levarão a registro na Cetip;
- (iv) uma vez registradas escrituralmente as CCIs na Cetip, os Originadores solicitam a transferência das CCIs para a Securitizadora;
- (v) uma vez comprovada pela Securitizadora a liquidação dos Créditos Imobiliários, as CCIs são retiradas pelas Instituições Custodiantes do sistema da Cetip, mediante emissão de Termo de Quitação, emitido pela Securitizadora, acompanhado pelo documento de Identificação do credor da CCI, emitido pela Cetip e pela declaração do Custodiante, ratificando as informações da Cetip.

CLÁUSULA 11 - DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

11.1. O(s) Investidor(es) poderá(ão), a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia a fim de deliberar sobre a matéria de interesse comum.

11.2. A Assembleia de Investidor(es) poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Securitizadora, por Investidor(es) que represente(m), no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRIs em circulação, bem como pela CVM, sem prejuízo ao disposto no item 9.8.b acima.

11.3. Aplicar-se-á à Assembleia de Investidor(es), no que couber, o disposto na Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, sobre a assembleia geral de debenturistas.

11.4. A Assembleia se instalará, em primeira convocação, com a presença de Investidor(es) que represente(m), no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRIs subscritos pelo(s) Investidor(es) e, em segunda convocação, com qualquer número de presentes, somente sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta desse capital.

11.4.1. Sem prejuízo ao disposto no item 11.4, a deliberação referente ao desdobramento dos CRIs de que trata o item 13.1 abaixo, será tomada pela maioria simples dos detentores dos CRIs em circulação, conforme disposto no art. 16 da Instrução CVM nº 414/2004.

11.5. Cada CRI conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias, sendo admitida a constituição de mandatários, titulares dos CRIs ou não, observadas as disposições do §1º e §2º do Art. 126 da Lei nº 6.404/1976.

11.6. Para efeito da constituição do quorum de instalação e/ou deliberação da Assembleia serão considerados CRIs em circulação todos os CRIs em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Securitizadora ou os Originadores mantiverem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seu



controlador direto ou de qualquer de suas controladas ou colgadas, direta ou indiretamente ("CRI em Circulação"). Para efeitos de quorum de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

11.7. Será facultada a presença dos representantes legais da Securitizadora nas Assembleias.

11.8. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia e prestar ao(s) Investidor(es) as informações que lhe forem solicitadas.

11.9. As deliberações tomadas pelos titulares dos CRIs, observados os quoruns estabelecidos neste Termo, serão válidas e eficazes perante a Securitizadora, bem como, obrigarão a todos os titulares dos CRIs, independentemente de terem ou não comparecido à Assembleia.

CLÁUSULA 12 - DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Na ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo descritos, o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a administração do Patrimônio Separado, e nos 30 (trinta) dias subsequentes convocará Assembleia Geral de Investidor(es) a fim de deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua gestão pelo Agente Fiduciário, cuja remuneração será oportunamente fixada, observados os itens 5.2. e 5.3. do contrato mencionado neste Instrumento:

- (i) pedido por parte da Securitizadora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Securitizadora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Securitizadora e não devidamente elidido ou cancelado pela Securitizadora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Securitizadora;
- (iv) não pagamento pela Securitizadora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos eventuais titulares dos CRIs, nas datas previstas neste Termo, não sanado no prazo de 15 (quinze) dias, desde haja disponibilidade de caixa no Patrimônio Separado;
- (v) declarações falsas da Securitizadora nos termos deste Termo ou dos demais documentos da operação de Securitização que sejam imputadas exclusivamente à Securitizadora, exceto se relacionadas à informações prestadas pela Securitizadora com base em relatório ou informações que lhe tenham sido fornecidas por terceiros; e
- (vi) falta de cumprimento pela Securitizadora de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo, que a ela seja imputada, não sanada em 30 (trinta) dias corridos, contados da data do recebimento, pela Securitizadora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário.

12.2. A liquidação do Patrimônio Separado poderá ser realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrante do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelo(s) Investidor(es)), na qualidade de representante do(s) Investidor(es), para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos CRIs. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares de CRIs), conforme deliberação do(s) Investidor(es): (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos, (c) ratear os recursos obtidos entre o(s) Investidor(es) na proporção de CRIs detidos, e (d) transferir os Créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados ao(s) Investidor(es), na proporção de CRIs detidos.



CLÁUSULA 13 – DO DESDOBRAMENTO DOS CRIS

13.1. Nos termos do artigo 16 da Instrução CVM nº 414/2004, poderá a Securitizadora após decorridos 18 (dezoito) meses da data de encerramento da distribuição, propor o desdobramento dos CRIs, de maneira que seu valor nominal unitário passe a ser inferior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), desde que atendidas as seguintes condições:

- a) que a Securitizadora esteja com seu registro de companhia aberta devidamente regularizado na CVM;
- b) que não tenha ocorrido o inadimplemento financeiro perante o(s) Investidor(es);
- c) que o desdobramento seja aprovado em Assembleia Geral por maioria simples dos detentores dos CRIs em circulação. Para efeito, conforme disposto no §1º do referido artigo, são considerados CRIs em circulação todos aqueles subscritos, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela própria Securitizadora e os de titularidade de empresas por ela controlada;
- d) que a presente emissão seja objeto de atualização do relatório de classificação de risco pela Agência de *Rating*, a cada período de 3 (três) meses, caso ocorra o desdobramento, e;
- e) que na forma do §2º do art. 16 da Instrução 414/04 e do inciso III do §1º do art. 5º, sejam arquivadas na CVM as demonstrações financeiras dos Devedores e Coobrigados, caso estes sejam responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários.

CLÁUSULA 14 - DAS DECLARAÇÕES DA SECURITIZADORA

14.1. A Securitizadora declara, sob as penas da lei, que:

14.1.1. Quanto aos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRIs emitidos:

- (i) foram constituídos de acordo com os padrões e limites estabelecidos neste Termo;
- (ii) a Securitizadora se responsabiliza pela existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições enunciadas nos Contratos de Cessão;
- (iii) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, exceto em relação às Garantias indicadas no item 4.1. acima, não tendo ocorrido qualquer fato impeditivo à sua cessão;
- (iv) os Créditos Imobiliários desta Emissão estão vinculados a imóveis com "Habite-se" concedido pelos órgãos administrativos competentes. Os Imóveis atendem a todas as exigências administrativas aplicáveis, inclusive as relativas ao meio ambiente, na forma da legislação específica;
- (v) os Créditos Imobiliários contam com garantia de alienação fiduciária, em conformidade com a Lei 10.931/2004.

14.1.2. Quanto à Propriedade:

- (i) a Securitizadora passou a ser legítima credora dos Devedores mediante a cessão dos Créditos Imobiliários, por meio da transferência das CCIs na Cetip;
- (ii) as propriedades Imóveis encontram-se livres de qualquer ônus que não seja a alienação fiduciária em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários.

14.1.3. Quanto a esta operação de Securitização:

- (i) esta operação, incluindo a aquisição de Créditos Imobiliários, a emissão das CCIs e dos CRIs, é legítima em todos seus aspectos;
- (ii) todos os documentos inerentes a esta operação estão de acordo com a legislação aplicável;

14.2. A Securitizadora declara, sob as penas da lei, que verificou e atesta a legalidade e ausência de vícios da presente operação de Securitização. Atesta ainda sua responsabilidade pela veracidade, consistência, correção, qualidade e suficiência das informações prestadas neste Termo de Securitização e aquelas fornecidas ao mercado por ocasião de registro durante a distribuição, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400/03 e do 15 do Anexo III da Instrução CVM 414/04. A Securitizadora declara ainda



que o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento do(s) Investidor(es) da Emissão, referentes aos CRIs ofertados, à Securitizadora e às suas atividades e situação econômico-financeira, aos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, bem como que o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas legais vigentes.

14.3. Para fins dos itens 14.2 e da alínea "e" do 9.2 acima, as Empresas de Auditoria dos Créditos Imobiliários encaminharão declaração para Securitizadora informando que a Carteira e os documentos relativos aos Empreendimentos Imobiliários refletem as características e disposições constantes deste Termo.

CLÁUSULA 15 - DOS RISCOS

15.1. O investimento em CRIs envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo(s) potencial(is) Investidor(es). Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, garantias entre outros, que se relacionam tanto à Securitizadora, quanto aos Originadores e seus Empreendimentos, aos Créditos Imobiliários, ao(s) Investidor(es) dos Créditos que lastreiam a Emissão, bem como aos próprios CRIs objeto da Emissão. O(s) potencial(is) Investidor(es) deve(m) ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo e no Prospecto, bem como consultar seu consultor de investimento e outros profissionais legalmente autorizados que julgar(em) necessários, antes de tomar uma decisão de investimento.

Fatores Relativos ao Ambiente Macroeconômico

Inflação

No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geraram efeitos adversos sobre a economia do país, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras.

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização (Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões (crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais, etc.) ocorreram novos "repiques" inflacionários. Por exemplo, a inflação apurada pela variação do IGP-M nos últimos anos vem apresentando oscilações: em 2007 foi de 7,75%, no ano 2008 subiu para 9,81%, em 2009 o índice ficou negativo, fechando em -1,71%, e em 2010 subiu para 11,32%. Devido a esse aumento na inflação poderá ocorrer um conseqüente aumento do inadimplemento, o que aumenta potencialmente o riscos de não recebimento do pagamento dos CRIs pelo(s) Investidor(es). A elevação da inflação também poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando, inclusive, recessão no país, ocasionando desemprego e eventualmente elevando a taxa de inadimplência.

Política Monetária

O Governo Federal influencia as taxas de juros praticadas na economia uma vez que estas se constituem um dos principais instrumentos de política monetária utilizado. Historicamente, esta política tem sido instável, havendo grande variação nas taxas praticadas. A política monetária brasileira possui como função regular a oferta de moeda no país e muitas vezes é influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos.



Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, uma vez que com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva, os investimentos se retraem e assim, via de regra, eleva o desemprego e aumenta os índices de inadimplência, onde poderá ocorrer um consequente aumento do inadimplemento, ocasionando o não recebimento do pagamento do CRI pelo(s) investidor(es).

Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes, e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações do(s) investidor(es) aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, como resultado da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país como também a economia de países desenvolvidos como os Estados Unidos interferem consideravelmente no mercado brasileiro.

Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados emergentes em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos em 2008), o(s) investidor(es) está(ão) mais cauteloso(s) e prudente(s) em examinar seus investimentos, causando uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares norte-americanos do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacional. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionarem uma redução ou falta de liquidez para os CRIs da presente Emissão.

Fatores Relativos à Securitizadora e ao Setor de Securitização Imobiliária

Recente Desenvolvimento da Securitização Imobiliária

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no Brasil. A Lei nº 9.514, que criou os CRIs, foi editada em 1997; no entanto, só houve um volume maior de emissões de CRI nos últimos 3 anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos do cedente e da emissora.

Por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não está cem por cento regulamentado, podendo haver situações onde ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco ao(s) investidor(es).

Regime Fiduciário e Patrimônio de Afetação (MP 2.158-35)

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos." Em seu parágrafo único, prevê



que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Apesar de a Securitizadora ter instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, por meio do Termo de Securitização, e ter por propósito específico a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a Securitizadora, e/ou seu grupo societário, eventualmente venha a ter, poderão concorrer com os titulares dos CRIs sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRIs após o pagamento das obrigações da Securitizadora, e/ou seu grupo societário, com relação às despesas envolvidas na emissão.

Riscos decorrentes da Emissão

A Securitizadora opera no mercado desde 2000, e a sua atuação como securitizadora de emissões de CRIs depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM, e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação a companhias abertas, sua licença poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de CRIs.

Fatores Relativos aos Créditos Imobiliários e aos Devedores

Riscos decorrentes dos critérios adotados na concessão de financiamento

O pagamento dos CRIs está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de financiamentos, incluindo risco de falta de pagamento do principal e juros e risco de aumento do custo dos recursos captados pelos Originadores, podendo ambos prejudicar seu fluxo de caixa. Após a retomada do Imóvel vinculado aos Créditos Imobiliários, em caso de execução da garantia, geralmente a revenda ocorre por preço inferior ao anteriormente estabelecido nos respectivos Contratos Imobiliários. Portanto, a inadimplência pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRIs.

Risco da situação patrimonial e financeira dos originadores coobrigados

Uma vez que os Coobrigados possuem a obrigação de recompra dos Créditos Imobiliários, os CRIs incorrem no risco de crédito da situação patrimonial e financeira dos Coobrigados, já que, existe a possibilidade de deixarem de arcar com as obrigações por eles assumidas, em decorrência de fatores internos e/ou externos aos seus negócios. Ou seja, os Coobrigados estão expostos aos riscos inerentes às suas operações, e qualquer fato que tenha implicação econômico-financeira adversa como também a não consecução de seu objeto social, podem afetar negativamente a sua capacidade de honrar a recompra dos Créditos.

Riscos relativos a eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios, bem como o conjunto dos CRIs e os fluxos de caixa gerados. No caso de não cumprimento das obrigações de pagamento assumidas pelos Coobrigados, e no caso de os Coobrigados não honrarem com seus compromissos, a Carteira sofrerá com a inadimplência, o que irá interferir no pagamento do CRI, gerando desta forma, um risco ao(s) investidor(es).



Riscos relativos a eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios, bem como o conjunto dos CRIs e os fluxos de caixa gerados.

Não obstante os Imóveis relacionados à concessão dos financiamentos imobiliários tenham sido objeto de diligência jurídica por ocasião de sua contratação, ao longo do pagamento da dívida poderão ocorrer eventos relacionados aos Imóveis, tais como a edição de novas leis, portarias ou regulamentos, que acarretem a limitação de utilização do uso do Imóvel, alteração das regras de zoneamento ou, ainda, que a área onde se localizam os Imóveis seja declarada de utilidade pública; seja objeto de tombamento ou mesmo desapropriada, sendo que todos estes eventos poderão afetar adversamente os Créditos, e assim poderão vir a prejudicar a capacidade de pagamento dos Devedores. Se ocorrer inadimplência na Carteira devido essa incapacidade de pagamento dos Devedores, o(s) Investidor(es) pode(m) sofrer consequente atraso ou não pagamento dos CRIs.

Riscos Relacionados à dinâmica dos Créditos

Os Devedores ao longo do período em que vigora o prazo dos CRIs podem ter seus nomes incluídos na Serasa, ou mesmo ter sua capacidade de pagamento diminuídos em função de diversos fatores externos, que podem ser resultado de fatores que variam desde natureza sócio-econômica, como por exemplo, desemprego, aumento de pessoas que dependam de sua renda, etc, como também em decorrência de fatores de política externa, como inflação, câmbio, entre outros. Deste modo, no decorrer do tempo, aumenta-se a predisposição por parte dos Devedores em não efetuarem o pagamento dos Créditos que fazem lastro à Emissão e assim, aumentar o nível de inadimplência da Carteira.

Em função desses fatores macroeconômicos, que aumentam a predisposição por parte dos Devedores em não efetuar o pagamento dos Créditos, gerando inadimplência na Carteira, o(s) Investidor(es) fica(m) exposto(s) ao risco do não recebimento do pagamento dos CRIs.

Inadimplência dos Devedores

A capacidade da Emissora em honrar suas obrigações decorrentes dos CRIs depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pelos Devedores. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRIs do montante devido depende do cumprimento total, pelos Devedores, de suas obrigações assumidas nos respectivos Contratos Imobiliários em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRIs.

Pagamento Antecipado dos Créditos Imobiliários

Conforme estabelecido nos Contratos Imobiliários, os Devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários. Nesta hipótese, juros acrescidos às parcelas serão abatidos proporcionalmente, levando-se em conta o período entre a data de vencimento e a data do pagamento antecipado. Este evento poderá afetar, total ou parcialmente os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRIs, bem como diminuir a rentabilidade futura esperada pelo(s) Investidor(es).

Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários

Conforme estabelecido nos Contratos Imobiliários, poderá ser decretado o vencimento antecipado da dívida nos casos previstos no Contratos Imobiliários, nesta hipótese os Devedores deverão pagar o saldo devedor de sua dívida, acrescido de multa de 10%. Este evento poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRIs, bem como diminuir a rentabilidade futura esperada pelo(s) Investidor(es).

Desapropriação total ou parcial dos Imóveis



Em caso de desapropriação, total ou parcial, dos Imóveis alienados fiduciariamente, o Credor Fiduciário receberá do poder público a indenização imputando-a na solução da dívida e colocando o saldo devedor da indenização, se houver, à disposição dos Devedores. Se a indenização, por outro lado, for inferior à dívida, o Credor Fiduciário receberá dos Originadores a diferença correspondente. Nesta situação, caso os Originadores não tenham recursos para pagamento desta diferença, poderá faltar recursos para o pagamento aos detentores dos CRIs.

Desvalorização do valor de mercado dos Imóveis

Os Imóveis podem ter ser valor de mercado valorizados ou desvalorizados em função da alteração da infra-estrutura da vizinhança, como por exemplo a construção de metrô, shoppings center, que podem valorizar o bairro, mas também pode ocorrer a instalação uma favela ou comércio que desvalorizem a vizinhança. Na situação de desvalorização dos Imóveis, no caso de retomada, o valor a ser recuperado na revenda do Imóvel para pagamentos dos CRIs poderá ser inferior a dívida, de forma a faltar recursos para pagamento dos CRIs.

Retomada dos Imóveis

Os Contratos Imobiliários preveem que em caso de inadimplência dos Devedores será executada a alienação fiduciária nos termos da Lei 9514/97. Este processo poderá se alongar por meses. O procedimento vem sendo bem difundido no Brasil, porém sempre existe a possibilidade de ocorrerem questionamentos diversos inclusive relacionados à legalidade do procedimento de execução extrajudicial dos Imóveis. Deste modo, a retomada efetiva dos Imóveis, para que gere recursos financeiros para pagamento dos CRIs demanda tempo que não pode ser estimado, podendo inclusive implicar em perda financeira em função dos ônus verificados com a retomada dos Imóveis (custos com advogados, procedimentos de publicação de editais, custos judiciais para propositura e andamento da ação).

Como o tempo para retomada dos Imóveis varia, a Carteira de Créditos ficará descoberta por um período o qual trará conseqüências ao pagamento dos CRIs ao(s) Investidor(es).

Fatores relativos aos CRIs

Risco do resgate antecipado dos CRIs

A Securitizadora poderá promover o resgate antecipado dos CRIs em determinadas hipóteses previstas no Termo de Securitização, conforme a disponibilidade de recursos financeiros. Assim, o(s) Investidor(es) poderá(ão) sofrer perdas financeiras no que tange a não realização do investimento (retorno do investimento), bem como o(s) Investidor(es) poderá(ão) incorrer em dificuldade de reinvestimento dos recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRIs.

Liquidação Financeira com base no Registro Provisório concedido pela CVM

A Emissora poderá liquidar financeiramente a Emissão, com base no registro provisório dos CRIs concedido pela CVM. Caso o registro definitivo não seja concedido por essa autarquia, a Emissora deverá resgatar antecipadamente os CRIs. Caso os valores decorrentes da negociação dos CRIs tenham sido utilizados pela Emissora para outros fins não haverá disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRIs.

Alterações da Legislação Tributária



Alterações na legislação tributária aplicável aos CRI ou na interpretação das normas tributárias podem afetar o rendimento dos CRIs. Os rendimentos gerados por aplicação em CRIs por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Além disso, não há uniformidade na interpretação quanto à tributação aplicável sobre os ganhos decorrentes da alienação dos CRIs no mercado secundário. Divergências no recolhimento do imposto de renda devido podem ser passíveis de sanção pela Secretaria da Receita Federal. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRIs para seus titulares.

Fatores relativos à constituição das garantias

A garantia real foi devidamente constituída, haja vista que as Alienações Fiduciárias dos Imóveis que formam o lastro desta Emissão foram regularmente constituídas e registradas nas matrículas correspondentes perante os Registros de Imóveis competentes. Os Créditos Imobiliários cedidos fiduciariamente a operação são suficientes para atender aos eventos financeiros dispostos no Termo de Securitização.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

Atualmente, o mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRIs que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o(s) Investidor(es) que adquirir(em) os CRIs poderá(ão) encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado(s) para manter o investimento nos CRIs por todo o prazo da Emissão.

Além deste fator, o(s) Investidor(es) poderá(ão) encontrar dificuldades na alienação dos CRIs, em função de seu elevado valor unitário, o que pode afetar sua liquidez no mercado secundário.

Riscos Relacionados a Conflitos de Interesses

Na presente operação a empresa FPS prestou serviços de auditoria de alguns Créditos Imobiliários e também presta serviços de administração dos Créditos. Desta forma há risco de se elevar o nível de inadimplência dos Créditos e consequentemente dos CRIs, pois caso não tenham sido observados os padrões exigidos pela Securitizadora no trabalho de auditoria dos créditos para fins de verificação do seu enquadramento nos critérios de elegibilidade da Securitizadora, e este ponto não seja observado também pela própria Securitizadora, em havendo inadimplência desses Créditos, poderá haver prejuízo à Carteira no que se refere ao seu pagamento, pois qualquer erro na avaliação de auditoria pode ocasionar a inserção na carteira créditos do presente CRI, Créditos cuja capacidade dos Devedores para honrar com os pagamentos das parcelas vincendas dos Contratos Imobiliários não está de acordo com os padrões da Securitizadora. Nesta situação, o erro na avaliação da auditoria, não verificado pela Securitizadora poderá ensejar dificuldade de cobrança dos Créditos, outro serviço de responsabilidade da FPS.

CLÁUSULA 16 – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1. Este Termo de Securitização de Créditos é celebrado em conformidade com as disposições da Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997, Lei 10.931 de 02 de agosto de 2.004 e da Instrução CVM nº 414 de 30 de dezembro de 2004.

35



16.2. A Securitizadora e o Agente Fiduciário obrigam-se ainda, mutuamente, a cumprir integral e fielmente as condições previstas neste Termo de Securitização de Créditos, de modo a assegurar o estrito cumprimento de todas as suas cláusulas e condições.

16.3. A Securitizadora se compromete a encaminhar para o Agente Fiduciário, anualmente, declaração constatando a existência ou não de decisões judiciais transitadas em julgado referentes a questões fiscais, previdenciárias ou trabalhistas e/ou quaisquer outras decisões, ainda que sujeitas a recurso, que possam prejudicar a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações, bem como cópia de referidas decisões, se for o caso.

16.4. Poderá a Securitizadora e o Agente Fiduciário, a qualquer momento, celebrar aditivos ao presente Termo, em decorrência de (i) exigências formuladas pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM; (ii) quando verificado erro de digitação ou (iii) modificações que não representem prejuízo ao(s) Investidor(es), independente da aprovação dos Titulares de CRI em Assembleia Geral.

16.5. O Investimento em CRIs envolve uma série de riscos que devem ser observados pelo potencial adquirente dos CRIs. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentações específicas, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, aos Devedores, as Garantias constituídas, aos Imóveis e aos próprios CRIs. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas no Prospecto da Oferta e neste Termo, antes de tomar uma decisão de investimento.

16.6. Todas as notificações, avisos ou comunicações exigidos neste Termo, ou dele decorrentes, serão feitas através de carta protocolada ou carta registrada, requerendo-se devolução do recibo (ou equivalente), ou por telegrama, fax ou e-mail, confirmado por escrito conforme acima estabelecido, ou através da via cartorária ou judiciária. Qualquer notificação, aviso ou comunicação entregue, por qualquer outra via que não a cartorária ou a judiciária, será considerado recebido (a) 48 (quarenta e oito) horas depois do seu despacho em caso de telegrama, fax ou e-mail; (b) 10 (dez) dias após o seu despacho, no caso de carta registrada; e/ou (c) em caso de carta protocolada diretamente junto ao notificado, a data de recebimento com a assinatura no protocolo. As notificações, avisos ou comunicações a que se refere esta cláusula, serão enviados às partes nos endereços indicados neste Instrumento ou nos endereços que quaisquer das partes indicarem por escrito às demais, devendo sempre ser enviadas com cópia à Agência de *Rating*, se houver.

16.7. A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer avença contida neste Termo não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se as partes a envidar seus melhores esforços de modo a acordar-se validamente para obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

16.8. O presente Termo de Securitização de Créditos é celebrado em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando as partes contratantes e seus sucessores a qualquer título a cumpri-lo em todos os seus termos.

16.9. Para fins de execução dos créditos constituídos pelo presente Termo e pelos CRIs, bem como das obrigações dele oriundas, e de seus anexos, considera-se este instrumento título executivo extrajudicial de acordo com o artigo 585 do Código de Processo Civil Brasileiro.

16.10. Fica desde logo eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Termo, com a exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E por estarem justos e contratados, assinam o presente em 4 (quatro) vias de igual teor e forma e para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas, que também a assinam.

São Paulo, 20 de março de 2011.



36


Página de assinaturas 1/1 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários celebrado em 20/03/2011, entre a Brazilian Securities Companhia de Securitização e a Oliveira Trust DTVM S.A..

Fernando P. Cruz
Diretor

George D.N. Verras
Diretor

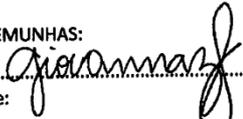
BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACÃO

Patrícia Russo
Procuradora

Marcelo Takeshi Yano de Andrade
Procurador

OLIVEIRA TRUST DTVM S/A

TESTEMUNHAS:

1. 
Nome: Giovanna Zoppi Scallet
Rg: RG: 43451011
CPF: CPF: 326.613.258-08

2. 
Nome: Paulo Mitsuru Yamada
Rg: RG: 32.041.243
CPF: CPF: 294.732.158-86

37



ANEXO II ao TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS
SÉRIES 2.011-217 e 2.011-218 - FLUXO FINANCEIRO PROGRAMADO
DATA BASE: 20/03/2011

n.	Vencido	2.011-217				2.011-218			
		% Amortização	Saldo Inicial	Amortização	Juros	% Amortização	Saldo Inicial	Amortização	Juros
00	20/3/2011	0,0000%	301.081,72			0,0000%	342.898,63		
01	20/4/2011	0,0000%	303.018,89	-	-	0,0000%	353.021,18	-	-
02	20/5/2011	0,0000%	304.968,52	-	-	0,0000%	363.442,56	-	-
03	20/6/2011	0,2021%	304.968,52	616,34	1.952,18	0,0000%	574.171,56	-	-
04	20/7/2011	0,2046%	304.352,18	622,70	1.958,21	0,0000%	385.217,32	-	-
05	20/8/2011	0,2072%	303.729,48	629,33	1.954,20	0,0000%	396.589,15	-	-
06	20/9/2011	0,2098%	303.100,15	635,90	1.950,16	0,0000%	408.296,67	-	-
07	20/10/2011	0,2241%	302.464,24	677,82	1.946,06	0,2241%	408.296,67	914,99	12.053,14
08	20/11/2011	0,2828%	301.786,42	853,45	1.941,70	0,2828%	407.361,68	1.152,08	12.026,13
09	20/12/2011	0,2189%	300.982,97	658,74	1.936,21	0,2189%	406.229,60	888,24	11.992,12
10	20/1/2012	0,4179%	300.274,23	1.254,85	1.931,57	0,4179%	405.340,37	1.693,92	11.965,87
11	20/2/2012	0,2269%	299.019,38	678,47	1.923,90	0,2269%	403.646,45	915,87	11.915,86
12	20/3/2012	0,2299%	298.340,91	685,89	1.919,53	0,2299%	402.730,57	925,88	11.888,82
13	20/4/2012	0,2455%	297.655,02	730,74	1.915,12	0,2455%	401.804,70	986,43	11.861,49
14	20/5/2012	0,4045%	296.924,28	1.201,06	1.910,42	0,4045%	400.818,27	1.621,51	11.832,97
15	20/6/2012	0,2414%	296.723,22	713,88	1.902,69	0,2414%	399.196,96	963,66	11.784,51
16	20/7/2012	0,2446%	296.009,34	721,58	1.898,10	0,2446%	398.233,30	974,08	11.756,06
17	20/8/2012	0,2479%	294.287,75	729,54	1.893,46	0,2479%	397.259,22	984,81	11.727,51
18	20/9/2012	0,2512%	293.558,21	737,42	1.888,76	0,2512%	396.274,41	995,44	11.698,23
19	20/10/2012	0,2546%	292.820,79	745,52	1.884,02	0,2546%	395.278,97	1.006,38	11.668,85
20	20/11/2012	0,3052%	292.075,27	891,41	1.879,22	0,3052%	394.272,59	1.203,32	11.639,14
21	20/12/2012	0,2420%	291.183,86	704,66	1.873,48	0,2420%	393.069,27	951,23	11.603,62
22	20/1/2013	0,4482%	290.479,19	1.301,93	1.868,95	0,4482%	392.118,04	1.757,47	11.575,54
23	20/2/2013	0,2512%	289.177,26	726,41	1.860,58	0,2512%	390.960,57	980,59	11.523,65
24	20/3/2013	0,2547%	288.450,85	734,68	1.855,90	0,2547%	389.379,98	991,75	11.484,71

340	20/7/2039	5,7009%	22.834,52	1.901,77	146,92	5,7009%	30.824,33	1.757,26	909,95
341	20/8/2039	6,0942%	21.532,75	1.312,25	139,54	6,0942%	29.067,07	1.771,41	856,08
342	20/9/2039	6,5421%	20.220,50	1.922,85	130,10	6,5421%	27.293,68	1.785,71	805,78
343	20/10/2039	7,0587%	18.897,65	1.333,55	121,59	7,0587%	25.509,95	1.800,16	753,07
344	20/11/2039	7,6540%	17.564,10	1.344,36	113,01	7,6540%	23.709,79	1.814,75	699,93
345	20/12/2039	8,3570%	16.219,75	1.355,48	104,36	8,3570%	21.895,05	1.829,77	646,35
346	20/1/2040	7,9361%	14.864,26	1.179,64	95,84	7,9361%	20.065,28	1.592,40	592,34
347	20/2/2040	8,4884%	13.664,62	1.161,61	88,05	8,4884%	18.472,88	1.568,05	545,33
348	20/3/2040	9,3484%	12.523,01	1.170,70	80,57	9,3484%	16.904,82	1.590,33	499,04
349	20/4/2040	10,3935%	11.352,31	1.179,80	73,04	10,3935%	15.324,49	1.592,75	452,39
350	20/5/2040	11,6903%	10.172,41	1.189,19	65,45	11,6903%	13.731,74	1.605,28	405,37
351	20/6/2040	13,3422%	8.989,22	1.198,56	57,80	13,3422%	12.126,46	1.617,94	357,98
352	20/7/2040	15,5181%	7.784,67	1.208,03	50,09	15,5181%	10.506,52	1.630,72	310,22
353	20/8/2040	18,5138%	6.576,63	1.217,58	42,31	18,5138%	8.877,80	1.643,62	262,08
354	20/9/2040	22,6449%	5.359,05	1.213,55	34,48	22,6449%	7.234,18	1.638,17	213,56
355	20/10/2040	29,0357%	4.145,50	1.203,67	26,67	29,0357%	5.595,01	1.624,84	165,20
356	20/11/2040	40,2345%	2.941,82	1.185,63	18,99	40,2345%	3.971,17	1.597,78	117,28
357	20/12/2040	62,1721%	1.758,20	1.093,11	11,31	62,1721%	2.373,39	1.475,59	70,06
358	20/1/2041	87,1947%	645,09	579,92	4,28	87,1947%	897,80	782,84	26,30
359	20/2/2041	100,0000%	85,17	85,17	0,55	100,0000%	114,97	114,97	3,39

50

Anexo II – A – Primeira Re-ratificação ao Termo de Securitização de Créditos das 217ª E 218ª Séries

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO
DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SÉRIES 2.011-217 e 2.011-218**

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, com sede na Av. Paulista, nº 1.374, 15ª andar, São Paulo, SP, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizedora") e **OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.**, Instituição devidamente autorizada para esse fim pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13 – Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato devidamente representada, na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário");

A Emissora e o Agente Fiduciário, denominados em conjunto como "Partes" e, individualmente, como "Parte",

RESOLVEM celebrar o presente Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Séries 2.011-217 e 2.011-218 ("Aditamento"), especialmente para atendimento às exigências formuladas pela Comissão de Valores Mobiliários objeto dos processos CVM nº RJ-2011-3670 e RJ-2011-3671, Ofício/CVM/SER/GER-1/Nº903/2011 datado de 17 de Junho de 2011, para fins de registro da oferta, o que fazem mediante as seguintes cláusulas e condições:

1. Pelo presente fica retificado o item x da cláusula 4.8 do Termo, que passando a contar com a seguinte redação:

4.8. Alteração da forma de pagamento: Na hipótese de verificação de qualquer um dos eventos a seguir listados, o pagamento das obrigações relativas ao Patrimônio Separado deixará de ser efetuado na forma acima prevista, passando automaticamente a ser efetuado na forma seqüencial prevista na Cláusula 4.9. (Pagamento Seqüencial) abaixo:

(...)

(x) caso o percentual de pulverização seja inferior a 100% (cem por cento) sendo que, para fins deste inciso, o percentual de pulverização será apurado mediante a divisão de (a) somatório do valor presente das parcelas da totalidade dos Créditos Imobiliários a vencer, incluindo quaisquer parcelas vencidas e não pagas, somado ao saldo do Fundo de Reserva e ao saldo do BNDU, se houver, subtraindo-se (1) o saldo devedor dos Créditos Imobiliários com 6 ou mais parcelas em atraso, e subtraindo (2) o produto entre o somatório do valor presente dos Créditos Imobiliários relacionados aos 10 (dez) maiores Contratos de Venda e Compra a vencer e o Fator de Concentração, e (b) o saldo devedor dos CRI Seniores, sendo que o Fator de Concentração será equivalente a (i) 35% (trinta e cinco por cento) entre a Data de Emissão e os 36 (trinta e seis) meses que antecedem a Data de Vencimento dos CRI Seniores, ou (ii) 100% (cem por cento) após os 36 (trinta e seis) meses que antecedem a Data de Vencimento dos CRI Seniores. Essa Alteração na forma de pagamento, apenas será válida após o fim de carência do CRI Junior.

2. O Anexo I do Termo, é neste ato substituído para todos os fins e efeitos de direito pelo Anexo I a este aditamento.

3. O presente Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, não caracterizando, em nenhuma hipótese, novação.



1

4. As Partes ratificam todas as demais cláusulas e condições do Termo de Securitização que não foram expressamente alteradas pelo presente Aditamento, as quais permanecem plenamente válidas, vigentes e eficazes.

5. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Aditamento.

E por estarem justos e contratados, assinam o presente em 04 (quatro) vias de igual teor e forma e para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas, que também assinam.

São Paulo, 10 de junho de 2011.

Fernando P. Cruz
Diretor

George D.N.Verras
Diretor

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACAO
(EMISSORA)

Antonio Amaro R. de O. e Silva
Gerente

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.
(AGENTE FIDUCIÁRIO)

Marcelo Takeshi Yano de Andrade
Procurador

Testemunhas:

1. _____
Nome: Monica Miuki Fujii
RG: RG: 16.119.511-8
CPF: 075.457.968-96

2. _____
Nome: Luis Otávio Alencar Fontenele
RG: RG: 25.765.627-3
CPF: 287.858.618-20

Nº	Nome de Cliente	Originador	Empresamento	Série CDI	nº CCI	Categoria	Matrícula	Assim.	Saldo Devidor	Habite-se	Situação de Registro	Data Vencimento
39	FERNANDO EDUARDO MONTEIRO DE CARVALHO GOMERO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTEC	RUA TAPEREBA 000512 LOTE 11 QD S3 0000	2010	1785	1º RGI/ Campinas	97.475	AV. 12	1.042.673,40	Habite-se	OK	23/12/2040
40	FRANCISCA DE FREITAS PEREIRA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTEC	RUA 11 000000 LOTE 18 QD 8 0000	2010	1773	1º RGI/ BALSAS	7.396	AV. 07	163.544,43	Habite-se	OK	22/12/2040
41	GERALDO JOSE BIZZI	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTEC	R EDY HELENA SCHUTZ 000030 CS 2 0000	2010	850	9º RGI de Curitiba	79.666	AV. 07	207.214,96	Habite-se	OK	30/11/2040
42	GIOVANE IRÁ ALVES DA SILVA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTEC	RUA DOUTOR ZAMITTI MARMAMA, 000086 - 0000	BC16	9	11º RGI de São Paulo	195.342	AV. 07	115.513,51	Habite-se	OK	18/11/2028
43	IVAN MATOS VASCONCELOS	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTEC	AVENIDA CORIFBU DE AZEVEDO MARQUES 00740 DL A AP	2010	1684	18º RGI de São Paulo	43.326	AV. 16	95.556,29	Habite-se	OK	10/12/2040
44	JANETE REGINA VALTIRANI FERREIRA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTEC	RUA SAO JORGE 000033 0000	2010	1598	1º RGI/ INDAIATUBA	3661	AV.09	200.379,92	Habite-se	OK	30/12/2038
45	JEANE LIMA ALMEIDA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTEC	AVENIDA JOAO DURVAL CARNIBIRO 000154 CASA 0000	2010	1395	1º RGI/ Feira de Santana	18.320	AV. 08	144.073,65	Habite-se	OK	16/11/2040
46	JOAQUIM DA SILVA FERREIRA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTEC	RUA TABAIAHA 000864 0000	2010	1708	4º RGI/ ARACAJU	16369	AV. 08	393.743,04	Habite-se	OK	14/12/2040
47	JONAS NAGEL	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTEC	RUA JOAO DE BARRO 000000 0000	2011	39	1º RGI/ São João del-Rei	88.918	AV. 04	121.805,41	Habite-se	OK	5/12/2041
48	JONAS NEGRO GEREZ SANCHES	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTEC	RUA 7 001961 JM MICEINA 0000	2011	9	1º RGI/ Jales	13.511	AV. 10	62.842,74	Habite-se	OK	5/12/2041
49	JULIANO EUSTAQUIO DA MATA AZEVEDO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTEC	R CUSTÓDIO PINTO COELHO 000000 LT 02 Q 152 0000	2010	627	6º RGI Belo Horizonte	27.320	AV. 09	378.294,47	Habite-se	OK	29/10/2040
50	LUZ CARLOS FERNANDES GUEDES	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTEC	RUA TRIBEIRA DE FREITAS 000873 PREDIO 0000	2010	1647	1º RGI/ Santa Maria de Vitória	2.481	AV. 06	282.291,64	Habite-se	OK	9/12/2040
51	MARCELO RODRIGUES DA COSTA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTEC	RUA GALINAS 000515 APT0033 0000	2010	1867	4º RGI/ BELO HORIZONTE	3769	AV. 14	109.666,95	Habite-se	OK	27/12/2040
52	MARCIA MIDORI MURAKAMI	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTEC	RUA SAMUEL PALMER 000045 0000	2010	1439	8º RGI/ SAO PAULO	22721	AV. 08	215.134,10	Habite-se	OK	30/11/2040
53	MARCIA MITKO TOYAMA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTEC	RUA DOUTOR ZUQUIM 000219 0000	2010	1726	3º RGI/ SAO PAULO	6.564	AV. 07	436.289,96	Habite-se	OK	15/12/2040
54	MARCOS ALBERTO GALVAO DA FONSECA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTEC	RUA PROFESSOR JOAO BATISTA 000259 0000	2010	1832	1º RGI/ Guanand	389	AV. 06	44.122,55	Habite-se	OK	24/12/2040
55	MARCOS GORDON GELHAAR	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTEC	AVENIDA CAXINGUI 00175 APT0 134 0000	2011	59	18º RGI / São Paulo	28.079	AV. 06	134.563,90	Habite-se	OK	6/12/2041



5

	Nome de Cliente	Origem	Empreendimento	Série CCI	Nº CCI	Carteira	Matrícula	Assent.	Saldo Devedor	Habit.	Situação de Registro	Data de Vencimento
73	SUELI APARECIDA VIEIRA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTEC	RUA DAS LARANJEIRAS 000899 0000	2010	1672	2º RGI SÃO BERNARDO DO CAMPO	10.631	AV. 11	301.462,72	Habitado	OK	10/12/2015
74	VALDSON RAIMUNDO DE JESUS	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTEC	RUA 02 QD 17 LOTSAMENTO JARDIM BRACEMA 000006 00	2010	1573	1º RGI / Belas	14.951	AV. 04	153.471,32	Habitado	OK	30/11/2040
75	WAGNER SANTOS NOVO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTEC	RUA CAPITAO SERVID RODRIGUES CALDAS 000511 APT055	2010	1595	15º RGI / SAO PAULO	16684	AV. 17	83.225,63	Habitado	OK	30/11/2040
76	WANDERLEI DE JESUS PEGORETTI	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTEC	RUA DARAO DE PIRATINGA 000083 0000	2010	918	2º RGI / Sorocaba	25.417	AV. 06	135.003,50	Habitado	OK	27/2/2036
77	WENIO MARTINS DE SOUZA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTEC	AVENIDA PRESIDENTE 000786 CASA 04 0000	2010	602	6º RGI / Belo Horizonte	71.496	AV. 13	52.644,09	Habitado	OK	24/8/2040
78	ALCYONE DA MATA SILVA NOBREGA	CAPUCHE SATELITE INCORPORACOES LTDA	1801 SUN GARDENS 000000 0000	CM	450	7º RGI de Natal	26.225	Liquidado	70.315,26	Habitado	Liquidado	09/2/2020
79	CRISTIANE LEOPOLDINO SILVA	CAPUCHE VERANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	1302 VERANO PONTA NEGRA 000000 1 0000	CM	451	7º RGI de Natal	24.330	Liquidado	132.948,88	Habitado	Liquidado	13/8/2023
80	NELSON DUARTE LIRA	CIDADE VERDE LTDA	R DES JOSE GOMES DA COSTA 001584 AP 707 0000	CM	452	7º RGI de Natal	25.331	Liquidado	120.657,87	Habitado	Liquidado	10/8/2019
81	SAMUEL VICTOR DIONISIO DA SILVA	SPE GOIANIA INCORPORACAO S LTDA	AV T4 QD 169A SALA A 36 000000 0000	A36	149	1º RGI GOIANIA	206.468	AV. 03	63.804,45	Habitado	OK	11/4/2014
82	ADRIANO XAVIER CARVALHO	RESIDENCIAL GOIANIA ALPES LTDA	R FLEMINGTON 000000 QD Q H C B 0704	135	704	1º RGI de Goiás	183698/	AV. 03	113.364,13	Habitado	OK	20/9/2020
83	NELSON GALVAO JUNIOR	Helbor Empreendimentos S.A	R JOAO RAMALHO 002062 0031	92	J0031	1º RGI de Santos	59.493	Liquidado	162.730,49	Habitado	Liquidado	25/7/2022
84	RENILSON DIAS DE SOUZA	Helbor Empreendimentos S.A	R JOAO RAMALHO 002062 0031	92	ED031	1º RGI de Santos	70.124	AV. 07	290.560,09	Habitado	OK	20/2/2023
85	LUCIANA DA SILVA BOTTURA	ROSSI RESIDENCIAL S.A.	AV DIOGENES RIB DE LIMA 002991 AP 13 0000	R020	4	10º RGI / São Paulo	109.371	AV. 05	43.381,05	Habitado	OK	10/11/2012
86	CARLOS ALBERTO JONAS	MANÉIA EMPREENDIMENTOS S/A	RUA LUIZ SIZANDORELAI NETO 000030 ED PAINEIRAS 09	RSD4	2	1º RGI VALINHOS	11.114	Liquidado	96.217,59	Habitado	Liquidado	10/1/2020
87	ALEXANDRE DA COSTA BERNARDINO	SCHAHIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	AV ADOLFO PINHEIRO 000760 0000	SC11	15	11º RGI / São Paulo	332.358	AV. 07	121.644,64	Habitado	OK	1/12/2013



Anexo III ao Prospecto - Minuta do Instrumento Particular de Cessão de Créditos

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS COM GARANTIA REAL E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular com força de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997

[Razão Social], com sede **[endereço]**, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº **[●]**, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social doravante denominada simplesmente **CEDENTE**, e

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, com sede nesta Capital na Av. Paulista nº 1374, 15º andar, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente **CESSIONÁRIA**,

têm entre si, certo, ajustado e contratado o que segue:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

O presente contrato tem por objeto a cessão de créditos imobiliários de que a **CEDENTE** é titular (“Créditos”), os quais se encontram descritos e caracterizados no Anexo I ao presente instrumento que, rubricado pelas partes, dele passa a fazer parte integrante.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA CESSÃO E DO VALOR

2.1. A somatória dos **saldos devedores** dos Créditos objeto da presente cessão, conforme descrito na cláusula anterior é, nesta data, de **R\$ 13.715.945,05** (treze milhões, setecentos e quinze mil, novecentos e quarenta e cinco reais e cinco centavos), valor esse que corresponde ao valor atual das prestações mensais vencíveis a partir desta data (amortização e juros), e até o período avençado nos correspondentes Instrumentos Particulares de Financiamento Imobiliário a Prazo (“Contratos”).

2.2. Assim, por este instrumento e na melhor forma de direito, a **CEDENTE** cede à **CESSIONÁRIA** a totalidade dos créditos discriminados na cláusula primeira supra e no Anexo I, abrangendo a presente cessão todos os direitos oriundos dos Contratos ali identificados, incluindo o principal, seu reajuste monetário, os juros e demais acessórios, pelo preço estabelecido no item 2.1 acima, a ser pago em **[data]** na conta xxxxx, agência xxxxx, Banco xxxxx em nome de Brazilian Securities Companhia de Securitização.

2.3. Em razão da presente cessão, o fluxo dos créditos objeto do presente instrumento, passam a pertencer à **CESSIONÁRIA**, ficando esta a partir de então investida no direito de cobrar e receber dos compradores dos Imóveis (“Devedores”) as prestações que doravante se vencerem, assim como a exercer todos os direitos e ações que antes competia à **CEDENTE**, independentemente da formalização desta cessão nos competentes Serviços de Registro de Imóveis, ou perante a CETIP S/A – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, conforme tratado adiante na cláusula quarta.

2.3.1. A partir desta data, a **CEDENTE** entregará à **CESSIONÁRIA**, por meio de empresa independente de auditoria e gestão de créditos (“Servicer”) especialmente indicada, os documentos referentes aos Créditos conforme ANEXO III, suficientes para o acompanhamento e consecução da atividade de cobrança que ficarão a cargo da **CESSIONÁRIA** após a efetiva transferência dos créditos via CETIP, nos termos da cláusula 4.3 infra.

CLÁUSULA TERCEIRA – DECLARAÇÕES DA CEDENTE

3.1. A **CEDENTE** declara que: a) conhece os padrões de constituição de créditos estabelecidos pela **CESSIONÁRIA** à época da assinatura deste contrato, constantes do ANEXO II, que fica fazendo parte integrante do presente instrumento; b) se responsabiliza pela existência dos créditos objeto desta cessão, nos exatos valores e nas condições enunciadas no ANEXO I; c) os créditos objeto da presente cessão encontram-se livres e

desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, não havendo qualquer fato impeditivo à sua cessão.

CLÁUSULA QUARTA – DA FORMALIZAÇÃO DA CESSÃO

4.1. A presente cessão será formalizada por meio da emissão, pela **CEDENTE**, de Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs), na forma prevista na Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, e segundo a minuta constante do ANEXO IV. A garantia de alienação fiduciária pertinente a cada um dos créditos será automaticamente transmitida à **CESSIONÁRIA**, na forma prevista no §1º do artigo 22 da Lei 10.931/04.

4.2. As CCIs serão emitidas sobre os créditos elencados na cláusula primeira e no ANEXO I.

4.3. Até a efetiva transação no âmbito da CETIP, além das atividades de administração e cobrança previstas na cláusula 2.3 acima, obriga-se a **CEDENTE** a adotar, em nome da **CESSIONÁRIA**, todas as medidas que se fizerem necessárias a fazer a presente cessão boa, firme e valiosa, inclusive perante os Devedores dos Créditos e terceiros os quais deverão ser comunicados da presente cessão após a sua efetiva conclusão, através de carta registrada.

4.4. Declara-se ciente a **CEDENTE** de que as CCIs somente poderão ser negociadas após: i) o registro dos respectivos Contratos de Financiamento Imobiliário nas matrículas dos respectivos imóveis, e ii) averbação de cada uma das Cédulas de Crédito Imobiliário representativas do Créditos ora cedidos iii) o registro das CCIs em sistema de registro e liquidação financeira devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil (e.g. Cetip).

4.5. Todas as despesas verificadas com a emissão, registro e custódia e averbação das CCI's, correrão por conta exclusiva da **CEDENTE**.

4.6. A negociação das CCIs ocorrerá no âmbito da CETIP e BM&FBovespa será feita sem movimentação financeira, uma vez que o valor da presente cessão será pago na forma prevista na cláusula 2.2. supra, comprometendo-se a **CEDENTE** a firmar as declarações que se fizerem necessárias a atestar a prévia quitação da presente cessão pela **CESSIONÁRIA**.

4.7. É facultado à **CESSIONÁRIA** requerer ao Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente proceder à averbação do presente instrumento particular de cessão junto à matrícula dos respectivos Créditos, sendo certo que o exercício da faculdade prevista nesta cláusula não implica na renúncia da **CESSIONÁRIA** quanto à modalidade de cessão por intermédios de CCIs, via CETIP, que poderá ser pleiteada e exercida pela **CESSIONÁRIA** em relação a outros Créditos não levados a registro por meio deste instrumento.

4.8. Obriga-se as **CEDENTE** a recomprar os Créditos, pelo valor de seu saldo devedor, nas seguintes hipóteses:

a) caso não se efetive o registro de qualquer um dos Contratos ou das respectivas Cédulas de Crédito Imobiliário, dentro do prazo improrrogável de 50 (cinquenta) dias a contar da assinatura deste instrumento;

b) caso a transferência das Cédulas de Crédito Imobiliário, no âmbito da CETIP, não seja efetivada em até (60 (sessenta) dias a contar da assinatura deste instrumento;

4.8.1. Na ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas em 4.8, obriga-se a **CEDENTE** a recomprar os Créditos, pelo valor de seu saldo devedor presente, calculado pela mesma taxa utilizada no contrato do cliente, na data da liquidação, no prazo improrrogável de 5 (cinco) dias úteis a contar da comunicação que receber da **CESSIONÁRIA**. Nesta hipótese, obriga-se a **CESSIONÁRIA** a prontamente devolver à **CEDENTE** qualquer documento que tenha recebido, na forma prevista na cláusula 2.3.1.

CLÁUSULA QUINTA– DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. Obriga-se a **CEDENTE** a dar ciência da presente cessão aos respectivos devedores, nos termos do artigo 290 do Código Civil.

5.2. Todas as comunicações entre as partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes deste instrumento, ou em outro que as partes venham a indicar, por escrito, no curso deste contrato.

5.3. O não exercício por qualquer das partes de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este contrato ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra parte, não constituirá novação, nem prejudicará o seu posterior exercício dos mesmos direitos, a qualquer tempo.

5.4. À **CESSIONÁRIA** é permitido ceder os direitos e obrigações decorrentes deste instrumento, independentemente de prévia anuência ou comunicação à **CEDENTE**, cabendo-lhe entretanto notificá-la da cessão havida.

5.5. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste instrumento, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

5.6. As partes autorizam, desde já, o Sr. Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente a proceder a todos os registros e averbações necessários decorrentes da presente cessão.

E assim por estarem as partes justas e contratadas, assinam o presente em [•] (extenso) vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo.

São Paulo, [data]

[Empresa]

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Testemunhas:

Nome:
CPF nº:

Nome:
CPF nº:

ANEXO I AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

RELAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS OBJETO DESTA CESSÃO

Empreendimento	Cartório	Matrícula	Nº da Unidade	Nome Cliente	Valor Presente
TOTAL					

ANEXO II AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

PADRÃO DE ELIGIBILIDADE DOS CRÉDITOS

- Os Créditos deverão estar representados na forma de CCIs previamente averbadas nas matrículas dos Imóveis.
- Os Créditos deverão ser corrigidos monetariamente pelo IGP-M, em periodicidade mensal, calculados pelo sistema de amortização da Tabela Price.
- O prazo do financiamento remanescente deverá ser inferior a [●] meses.
- Os compradores poderão ter apontamentos limitado a R\$ [●].
- LTV (Saldo Devedor atual dividido pelo valor de avaliação do imóvel) deverá ser igual ou menor que [●]%
- As despesas de IPTU e Condomínio pertinentes aos Imóveis deverão estar adimplidas.
- Aprovação pelo empresa responsável pela auditoria dos Créditos (Servicer) do comportamento do crédito, seguindo os seguintes parâmetros:
 - As parcelas correspondentes aos últimos 12 meses, mesmo que adimplidos, devem comprovar a capacidade de pagamentos das parcelas vincendas.
 - Todas as parcelas deverão estar adimplidas.

ANEXO III AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

RELAÇÃO DE DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA A AUDITORIA DOS CRÉDITOS

Do Crédito:

Cópia dos Contratos de Financiamento Imobiliário e aditivos;
Ficha Financeira do comprador(es) atualizada
Cópia do CPF e RG dos compradores
Ficha Cadastral, se houver, ou pelo menos o endereço para correspondência.
Cópia do Termo de Recebimento das chaves, se houver

Do Imóvel:

Certidão de Propriedade e filiação vintenária atualizada
Laudo de Avaliação – validade 6 meses
Matrícula individualizada atualizada do imóvel

Da Cedente:

Cópia autenticada dos documentos constitutivos e alterações
Cópia autenticada da procuração, se houver
CND do INSS
Certidão Negativa de Tributos Federais
CRF do FGTS
Certidão dos Tabeliões de protestos de letras e títulos (últimos 5 anos)
Certidão de Distribuidores de Ações cíveis e de família, exceto executivos fiscais (10 anos)
Certidão de Distribuidores de Ações cíveis de pedidos de falência e concordata (10 anos)
Certidão de Distribuidores de Executivos Fiscais, Municipais e Estaduais (10 anos)
Certidão de Execuções cíveis, criminais e fiscais da Justiça Federal (últimos 10 anos)
Certidão de Distribuidores de ações trabalhistas
Certidão da Dívida Ativa da União
Certidão de Tributos Imobiliários

Observações:

As certidões acima elencadas devem ser solicitadas na sede da empresa e no local do imóvel, e terão validade de 60 dias a contar da data da respectiva emissão.

No caso de apontamento nas certidões apresentadas, fornecer cópia atualizada das certidões de objeto e pé.

ANEXO IV AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

ESCRITURA PARTICULAR DE EMISSÃO PRIVADA DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular, **[Razão Social]**, inscrita no CNPJ sob nº **[●]**, com sede **[endereço]**, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social por seus Diretores, resolvem firmar a presente Escritura Particular de Emissão Privada de Cédulas de Crédito Imobiliário, mediante as seguintes cláusulas e condições:

Cláusula Primeira – Das Definições

Para fins desta Escritura de Emissão, as expressões abaixo, no singular ou no plural, quando grafadas em maiúsculo, terão os significados ora apresentados:

CCI(s): Cédula(s) de Crédito(s) Imobiliário(s) emitidas pela EMISSORA por meio desta Escritura de Emissão de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, representativa(s) do Crédito Imobiliário.

Contrato(s): Escritura(s) pública(s) ou instrumento(s) particular(res) com força de escritura pública de financiamento(s) imobiliário(s) com alienação fiduciária em garantia, com pagamento a prazo, firmado(s) entre a EMISSORA e o(s) ADQUIRENTE(ES), para o(s) financiamento(s) de natureza imobiliária, cujo(s) montante(s) individual(is), devedor(es), prazo(s), forma(s) de atualização, vencimentos, bem como demais elementos identificativos encontram-se discriminados no Anexo I a esta Escritura de Emissão, o qual se consideram como se aqui estivessem transcritos.

Crédito(s) Imobiliário(s): direitos de crédito oriundos do(s) Contrato(s), incluindo a alienação fiduciária em garantia. A(s) CCI(s) representa(m) o(s) Crédito(s) Imobiliário(s), o(s) qual(is) inclui(m) o principal, todos os seus respectivos acessórios, incluindo juros, taxas de correção, prêmios de seguros e quaisquer outras taxas de remuneração, de mora ou penalidades, e demais encargos contratuais de responsabilidade do(s) ADQUIRENTE(ES), e a alienação fiduciária em garantia, tal como acordado no(s) respectiv(os) Contrato(s).

DEVEDOR(ES): devedores dos créditos imobiliários objeto dos Contratos;

Emissão: emissão privada de CCI pela EMISSORA, de que trata a presente Escritura de Emissão.

EMISSORA: **[●]**, emissora da(s) CCI(s) descrita(s) no Anexo I à Escritura de Emissão.

Escritura de Emissão: o presente Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Cédulas de Crédito Imobiliário da **[Razão Social]**.

Imóvel(is): imóvel(is) objeto do(s) Contrato(s), imóvel(is) este(s) descrito(s) no Anexo I a esta Escritura de Emissão.

Instituição Custodiante: **[Razão Social e qualificação]**.

Investidores: futuros titulares da(s) CCI(s) objeto desta Escritura de Emissão, mediante aquisição da(s) mesma(s) por meio de sistema de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil, que venha a ser contratado pela EMISSORA para a negociação das CCIs.

Cláusula Segunda – Do Objeto

2.1 A EMISSORA é titular do(s) Crédito(s) Imobiliário(s) oriundo do(s) Contrato(s).

2.2 Pela presente Escritura de Emissão, a EMISSORA emite a(s) CCI(s) discriminada(s) no Anexo I e, para este efeito, vincula cada Crédito Imobiliário a uma respectiva CCI, conforme relação constante do Anexo I.

Cláusula Terceira – Da(s) Característica(s) da(s) CCI(s)

3.1 Quantidade de Títulos

É(São) emitida(s) [●] (por extenso) CCI(s).

3.2 Prazo e Vencimento

A(s) CCI(s) terá(ão) o(s) prazo(s) e a(s) data(s) de vencimento(s) individualizado(s) no Anexo I a esta Escritura de Emissão.

3.3 Forma

A(s) CCI(s) será(ão) emitida(s) sob a forma escritural.

3.4 Série e Número(s)

A Emissão é realizada em [●] (por extenso) série de nº [XXXX], composta da(s) CCI(s) de nº(s) [XXXX], individualizada(s) no Anexo I a esta Escritura de Emissão.

3.5 Negociação

A(s) CCI(s) será(ão) registrada(s) para negociação na Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos – CETIP e BM&FBovespa, ou qualquer outra câmara detentora de sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, que venha a ser contratada pela EMISSORA para negociação das CCIs.

3.6. Custódia

A(s) CCI(s) será(ão) custodiadas na Instituição Custodiante.

3.7 Amortização Programada

Vencimento(s) constante do(s) Contrato(s), conforme descrito no Anexo I.

3.8 Local de Pagamento

O(s) Crédito(s) Imobiliário(s) representado(s) pela(s) CCI(s) deverá(ão) ser pago(s) através de boletos bancários pelo(s) DEVEDOR(ES) em conta corrente a ser indicada pelo(s) respectivo(s) Investidor(es) da(s) CCI(s) .

3.9 Encargos Moratórios

Encargos moratórios constantes do(s) Contrato(s), conforme descrito no Anexo I.

3.10 Forma de Reajuste

Forma de reajuste constante do(s) Contrato(s), conforme descrito no Anexo I.

3.10.1 Substituição de Índice

A sistemática de substituição de índice prevista no(s) Contrato(s), conforme descrito no Anexo I.

3.11 Garantias

Alienação fiduciária em garantia, constituída em favor da EMISSORA, conforme descrito no Anexo I.

3.12 Multas

A(s) multa(s) constante(s) do(s) Contrato(s), conforme descrito no Anexo I

3.13 Vencimento Antecipado

Vencimento antecipado se dará segundo o(s) Contrato(s).

3.14 Cobrança da(s) CCI(s)

No caso de mora superior ao prazo estipulado nos respectivos CONTRATOS, de acordo com o art. 26, § 2º, da Lei nº 9.514, de 1997, o (s) DEVEDOR(ES) será (ão) intimado(s) a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, com os juros convencionais, multa, penalidades e

demais encargos contratuais ou encargos legais, inclusive tributos, contribuições condominiais imputáveis ao Imóvel, além das despesas com a cobrança e de intimação.

3.14.1. A intimação obedecerá o seguinte procedimento:

- a)** a intimação será requerida pela EMISSORA, ou pelo(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), ao Oficial do Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.
- b)** a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar o imóvel, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do imóvel, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento;
- c)** a intimação será feita pessoalmente ao(s) DEVEDOR(ES), ou a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído; se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, certificado pelo Oficial do Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital com prazo de 10 (dez) dias, contados da primeira divulgação, publicado por três dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do imóvel ou noutro de comarca de fácil acesso, se, no local do Imóvel, não houver imprensa com circulação diária.

3.14.2 Purgada a mora, convalidará o contrato de alienação fiduciária.

3.14.3 Na hipótese de o(s) DEVEDOR(ES) não purgar(em) a mora no prazo assinalado, o Oficial do Registro de Imóveis certificará esse fato e, diante da comprovação do recolhimento do imposto de transmissão inter vivos – ITBI e do laudêmio, se for o caso, registrará a consolidação da propriedade do Imóvel em nome do(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), nos termos do artigo 26 da Lei nº 9.514, de 20.11.97.

3.14.4 Uma vez consolidada a propriedade do Imóvel em seu nome o(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514, de 20.11.97, promoverá(ão) público leilão para a alienação do Imóvel, nos termos do artigo 27 da mesma Lei, respeitadas as disposições a seguir:

a) o primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias contados da data do registro da consolidação da propriedade do Imóvel em nome da EMISSORA, ou do(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s) e nele o Imóvel será ofertado pelo seu valor reajustado ;

b) se, no primeiro leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do Imóvel, será realizado o segundo leilão, nos 15 (quinze) dias subsequentes. Se o lance for superior ao valor da dívida, a EMISSORA, ou o(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), entregará(ão) ao(s) DEVEDOR(ES) a importância que sobrar, na forma adiante estipulada;

c) no segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, os encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais; se o lance for inferior, poderá ser recusado, caso em que a dívida do(s) DEVEDOR(ES) perante a EMISSORA, ou o(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s) será considerada extinta; neste caso, no prazo de 5 (cinco) dias a contar da data do segundo leilão, a EMISSORA, ou o(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), colocará(ão) à disposição do(s) DEVEDOR(ES) o termo de quitação da dívida; também será considerada extinta a dívida se no segundo leilão não houver licitante;

d) os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, com prazo de 10 (dez) dias contados do primeiro anúncio, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do imóvel ou em outro jornal de comarca de fácil acesso, se no local do Imóvel não houver circulação diária de jornal;

e) a EMISSORA, ou o(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), já como titular(es) do domínio pleno do Imóvel, em razão da consolidação da propriedade do Imóvel, transmitirá(ão) seu domínio e posse, direta e/ou indireta, ao licitante vencedor;

f) para os fins do disposto nesta cláusula, o valor da dívida é o equivalente ao valor do saldo devedor, nele incluídas as prestações e os prêmios de seguro vencidos e não pagos, atualizados monetariamente até o dia da consolidação de plena propriedade na pessoa da EMISSORA, ou do(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), e acrescidas das penalidades moratórias e despesas abaixo relacionadas:

f.1) contribuições devidas ao condomínio de utilização (valores vencidos e não pagos à data do leilão), na hipótese de o Imóvel ser unidade autônoma integrante de condomínio especial;

f.2) mensalidades (valores vencidos e não pagos à data do leilão) devidas a associação de moradores ou entidade assemelhada, se o Imóvel integrar empreendimento com tal característica;

f.3) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;

f.4) IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;

f.5) taxa diária de ocupação, na forma da alínea (i) abaixo;

f.6) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela EMISSORA, ou pelo(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia ao(s) DEVEDOR(ES);

f.7) custeio dos reparos necessários à reposição do Imóvel em idêntico estado de quando foi entregue aos DEVEDOR(ES), a menos que ele(s) já o tenha devolvido em tais condições à EMISSORA, ou ao(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s) ou ao adquirente no leilão extrajudicial;

f.8) imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela EMISSORA, ou pelo(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s) em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento do(s) DEVEDOR(ES);

f.9) custas e demais encargos de intimação e outras despesas necessárias à realização do leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro;

f.10) outros encargos devidos na forma do presente instrumento, tal como a taxa de administração do crédito.

g) nos 5 (cinco) dias que se seguirem à venda do Imóvel no leilão, a EMISSORA, ou o(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), entregará(ão) ao(s) DEVEDOR(ES) a importância que restar, depois de deduzido os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam as alíneas "b" e "c" deste item, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 1.219 do Código Civil, quanto à retenção de benfeitorias;

h) a EMISSORA, ou o(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), manterá(ão), em seus escritórios, à disposição do(s) DEVEDOR(ES), a correspondente prestação de contas pelo período de 12 (doze) meses, contados da realização do(s) leilão(ões).

i) O(s) DEVEDOR(ES) pagará(ão) à EMISSORA, ou ao(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), ou àquele que tiver adquirido o Imóvel em leilão, a taxa de ocupação equivalente a 1% (um por cento) ao mês ou fração, calculada sobre o valor de avaliação do Imóvel constante do Contrato, desde a data da realização da alienação do Imóvel em leilão até a data em que a EMISSORA, ou o(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), vier(em) a ser imitada(os) na posse do Imóvel, sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento: a) de todas as despesas de condomínio, mensalidades associativas, foro, água, luz e gás, impostos, taxas, encargos, incorridas após a data da realização do leilão público; b) de todas as despesas necessárias à reposição do Imóvel ao estado em que o recebeu, tudo na forma do artigo 37-A da Lei 9.514/97.

j) O(s) DEVEDOR(ES) deverá(ão) desocupar o Imóvel até a data da realização do primeiro público leilão,

conforme prevista na alínea “a” acima, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, podendo esse prazo ser prorrogado exclusivamente pela EMISSORA, ou pelo(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s);

- k)** não ocorrendo a desocupação do Imóvel no prazo e forma ajustados, a EMISSORA, ou o(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), ou ainda o adquirente do Imóvel, quer o tenha adquirido no leilão ou posteriormente, poderão requerer a reintegração de sua posse, declarando-se o(s) DEVEDOR(ES) ciente(s) de que, nos termos do art. 30 da Lei nº 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula do Imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome da EMISSORA, ou do(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do Imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada com cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas neste contrato.
- l)** Se o Imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito da EMISSORA, ou pelo(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade na EMISSORA, ou no(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s).
- m)** Responde o(s) DEVEDOR(S) pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para a EMISSORA, ou futuros detentores da(s) CCI(s) nos termos desta cláusula, até a data em que a EMISSORA (seu cessionário ou sucessores) vier a ser imitada na posse.

Cláusula Quarta - Da Alienação da(s) CCI(s) pela EMISSORA

4.1 Quando da negociação da(s) CCI(s), a EMISSORA alienará aos Investidores e estes adquirirão da EMISSORA a quantidade total de CCI(s) prevista no item 3.1 da presente Escritura de Emissão, utilizando-se, para tanto, do sistema de registro e liquidação financeira de títulos privados devidamente autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil.

4.2 A cessão do(s) Crédito(s) Imobiliário(s) mediante a negociação da(s) CCI(s) abrange(m) todos os direitos, acessórios e garantias assegurados à EMISSORA na forma do(s) Contrato(s) e desta Escritura de Emissão, incluindo a alienação fiduciária em garantia e todo e qualquer eventual título de crédito que instrumentalize ou garanta o(s) Crédito(s) Imobiliário(s).

4.3 A EMISSORA se responsabiliza neste ato perante os Investidores, civil e criminalmente, pelo valor, legalidade, legitimidade, veracidade e correta formalização do(s) Crédito(s) Imobiliário(s), declarando que o(s) mesmo(s) se encontra(m) perfeitamente constituído(s) e na estrita e fiel forma e substância em que fora descrito pela EMISSORA no Anexo I a esta Escritura de Emissão. A EMISSORA declara expressamente que:

- (a) é legítima proprietária fiduciária do(s) Imóvel(is) correspondente ao(s) Crédito(s) Imobiliário(s), o(s) qual(is) encontra(m)-se livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus reais ou pessoais, exceto no que tange ao ônus decorrente do(s) próprio(s) Contrato(s), qual seja, alienação fiduciária em garantia, pela qual o(s) DEVEDOR(S) cedeu(ram) e transferiu(ram) à EMISSORA, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e posse indireta do seu respectivo Imóvel, que dá direito à execução da alienação fiduciária em caso de não pagamento do Crédito Imobiliário.
- (b) o(s) Crédito(s) Imobiliário(s), a alienação fiduciária em garantia e o(s) eventual(is) título(s) de crédito(s) que o(s) represente(m) e/ou garanta(m) não fora(m) objeto de qualquer prévia alienação, cessão, transferência ou compromisso de alienação, cessão ou transferência pela EMISSORA;

- (c) o(s) Crédito(s) Imobiliário(s), a alienação fiduciária em garantia e o(s) eventual(is) título(s) de crédito(s) que o representa(m) e/ou garanta(m) não está(ão) sujeito(s) a qualquer ônus, real ou pessoal, não tendo sido objeto de ação, penhora, arresto, penhor, seqüestro, caução ou ônus de qualquer forma;
- (d) não há qualquer direito ou ação contra a EMISSORA ou qualquer acordo firmado que tenha dado ou possa dar lugar a qualquer arguição de compensação ou outra forma de extinção, redução e/ou mudança de condição de pagamento com relação ao(s) Crédito(s) Imobiliário(s);
- (e) a totalidade do(s) Crédito(s) Imobiliário(s) vem sendo paga em dia pelo(s) respectivo(s) DEVEDOR(ES), não havendo nenhuma parcela desse(s) Crédito(s) Imobiliário(s) vencida sem que o respectivo pagamento por parte do(s) DEVEDOR(ES) tenha sido efetuado;
- (f) nenhum valor relacionado no Anexo I a esta Escritura de Emissão foi pago antecipadamente pelo(s) respectivo(s) DEVEDOR(ES), não havendo, inclusive, qualquer proposta pendente neste sentido;
- (g) exceto conforme expressamente discriminado no Anexo I à presente Escritura de Emissão, as demais cláusulas do(s) Contrato(s) que representa(m) o(s) Crédito(s) Imobiliário(s) não violam as normas legais pertinentes ou qualquer outra legislação aplicável à matéria;
- (h) o(s) Imóvel(is) referente ao(s) Crédito(s) Imobiliário(s) encontra(m)-se devidamente construído(s), entregue(s) e com o(s) respectivo(s) “habite-se” concedido pelas autoridades competentes;
- (i) não há qualquer reclamação ou procedimento judicial, coletivo ou individual, que seja relativo ao(s) Imóvel(is) correspondente(s) ao(s) Crédito(s) Imobiliário(s), inclusive quanto à eventual evicção de direito ou vícios redibitórios, ou sobre o(s) Crédito(s) Imobiliário(s), seja com relação à existência desse(s) crédito(s) na forma em que indicados no Anexo I a esta Escritura de Emissão, a validade de seu critério de correção monetária ou quaisquer vícios com relação a eles alegados ou neles contidos;
- (j) esta emissão de CCI(s) é legítima em todos os seus aspectos, respeitando os termos previstos na Lei 10.931, de 2 de agosto de 2004 e demais normas em vigor aplicáveis às obrigações decorrentes da presente Escritura de Emissão.
- (k) se responsabiliza na forma da legislação aplicável em caso de comprovação de vícios redibitórios relacionados ao Imóvel.

Cláusula Quinta – Das Obrigações da EMISSORA

5.1 Até que a(s) CCI(s) seja(m) repassada(s) para os Investidores, a gerência da cobrança do(s) Crédito(s) Imobiliário(s) e a guarda dos documentos pertinentes aos Crédito(s) Imobiliário(s) é de responsabilidade da EMISSORA, que para tanto promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização, juros e demais encargos e acessórios. A partir do repasse da(s) CCI(s) para os Investidores, os pagamentos feitos pelos DEVEDOR(ES) serão efetuados em conta própria dos Investidores, devendo a EMISSORA proceder à notificação dos DEVEDOR(ES) com vistas a informá-los sobre o procedimento para pagamento que passará a ser adotado.

5.1.1 A contratação de qualquer terceiro para cobrança do(s) Crédito(s) Imobiliário(s) não exime a EMISSORA do seu encargo de administração de tal cobrança, que continuará correndo por sua exclusiva conta e risco, até que as CCI(s) sejam repassadas aos Investidores.

5.2 A EMISSORA se obriga a averbar esta Escritura de Emissão no(s) competente(s) Registro(s) de Imóveis, na(s) respectiva(s) matrícula(s) do(s) IMÓVEL(IS).

5.3 A EMISSORA declara que está integralmente quite com suas obrigações de natureza tributária, previdenciária, trabalhista e social, obrigando-se a comprovar essa situação, mediante a apresentação dos documentos comprobatórios dessa quitação, desde que solicitada pelo Investidor, até que as CCI(s) sejam

repassadas.

5.4 A EMISSORA se obriga a conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados ao Crédito Imobiliário, incluindo, mas não se limitando, ao Contrato, bem como esta Escritura de Emissão e correspondente matrícula contendo a comprovação da averbação desta nos competentes Registro(s) de Imóveis. Quando da negociação das CCIs, a EMISSORA se obriga a entregar ao Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), ou a quem esta indicar os documentos acima descritos, exceto os previstos na cláusula 5.5. retro.

5.5. A partir do registro das CCI's junto a sistema de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil, que venha a ser contratado pela EMISSORA, esta Escritura de Emissão, assim como as respectivas matrículas nas quais a mesma tenha sido averbada, passará a ser detida pela Instituição Custodiante.

5.6 A EMISSORA se obriga a não onerar sob qualquer forma o Imóvel objeto do Crédito Imobiliário.

5.7 A EMISSORA se obriga a informar ao Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), sobre eventual intenção de pagamento antecipado que lhe venha a ser diretamente solicitado pelos Adquirentes.

Cláusula Sexta – Dos Custos e Despesas

6. São de responsabilidade exclusiva da EMISSORA todas as despesas relativas ao registro e custódia da(s) CCI(s) na Instituição Custodiante, e aquelas referentes à(s) averbação(ões) desta Escritura de Emissão e de quaisquer outras garantias constituídas que requeiram a(s) averbação(ões) no competente Registro de Imóveis, na(s) respectiva(s) matrícula(s) do(s) Imóvel(is) objeto do(s) Crédito(s) Imobiliário(s), se for o caso.

Cláusula Sétima – Da Indenização aos Investidores

7.1. A EMISSORA se obriga a indenizar os Investidores caso, por qualquer razão, os Créditos Imobiliários não venham a corresponder aos valores, conteúdo, termos e à forma descrita e declarada pela EMISSORA neste instrumento e no Anexo I a esta Escritura de Emissão.

Cláusula Oitava – Da Transferência de Direitos e Obrigações

8.1 A EMISSORA desde já autoriza os Investidores a negociar a CCI de sua titularidade, cedendo e transferindo a terceiros o Crédito Imobiliário representado pela mesma.

8.1.1 A cessão do Crédito Imobiliário representado pela CCI implica automática transmissão da respectiva garantia ao cessionário da CCI, sub-rogando-o em todos os direitos representados pela CCI, ficando o cessionário, inclusive, investido na propriedade fiduciária dos Imóveis.

8.1.2 A cessão da(s) **CCI(S)** será feita através dos mecanismos próprios estabelecidos na Lei 10.931/04, cabendo à instituição integrante do sistema de registro e liquidação financeira indicar o titular da(s) **CCI(S)** quando for o caso, em razão da dispensa de averbação no Registro de Imóveis competente, conforme disposto § 2º do artigo 22 da Lei 10.931/04.

8.2 É expressamente vedado à **EMISSORA** ceder ou transferir suas obrigações decorrentes da presente **ESCRITURA DE EMISSÃO**.

8.3. A quitação do crédito representado pela(s) **CCI(s)** e conseqüente cancelamento da garantia da alienação fiduciária será outorgada pelo **INVESTIDOR**, e deverá ser entregue ao **ADQUIRENTE**, juntamente com uma declaração da CETIP atestando que o **INVESTIDOR** era o atual credor da CCI.

Cláusula Nona - Disposições Gerais

9.1. A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se a EMISSORA a envidar seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

9.2 A presente Escritura de Emissão é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a EMISSORA e seus sucessores a qualquer título, inclusive ao seu integral cumprimento.

9.3 Para fins de execução do(s) Crédito(s) Imobiliário(s) representado pela(s) CCI(s), bem como das obrigações delas oriundas, considera-se cada CCI um título executivo extrajudicial, de acordo com o artigo 585 do Código de Processo Civil Brasileiro, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas nesta Escritura de Emissão e no Contrato respectivo.

9.4 Fica desde logo eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura de Emissão, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

A EMISSORA firma esta Escritura de Emissão, em 02 (duas) vias, de igual teor e forma e para o mesmo fim, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [Data].

[Empresa]

TESTEMUNHAS:

1. Nome:

RG

2. Nome:

RG

ANEXO I À ESCRITURA DE CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO							
LOCAL	XXXXXXXXXX	DATA DE EMISSÃO			XX/XX/200X		
SÉRIE	XXXX	NÚMERO	XXXX	INTEGRAL/FRACIONÁRIA		INTEGRAL	
1.DEVEDOR							
NOME: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX							
Nº CPF/MF	XXXXXXXX	Nº IDENTIDADE	XXXXXXXX	EMISSOR	XXX-XX		
NACIONALIDADE	XXXXXX	ESTADO CIVIL	XXXXXXXX	PROFISSÃO	XXXXXX		
REGIME DE CASAMENTO	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX						
NOME DO CONJUGE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX							
Nº CPF/MF	XXXXXXXX	Nº IDENTIDADE	XXXXXXXX	EMISSOR	XXX-XX		
ENDEREÇO RESIDENCIAL	XXXXXXXXXX						
COMPLEMENTO	Apto XXXX	CIDADE	XXXXXXXX	UF	XX	CEP	XXXX-XXX
2.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL							
EMPREENDIMENTO	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX						
ENDEREÇO	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX						
COMPLEMENTO	AptoXXX	CIDADE	XXXXXXXX	UF	XX	CEP	XXXX-XX
INSCRIÇÃO MUNICIPAL	XXXXXXXXXXXX						
Nº MATRÍCULA	XXXX	CARTÓRIO	Xº Ofício de Imóveis do XXXXXXXXXXXXX				
TÍTULO AQUISITIVO	XXXXXX			DATA AQUISIÇÃO:	XX/XX/200X		
3.GARANTIA							
GARANTIA REAL	SIM	MODALIDADE DE GARANTIA	Alienação Fiduciária		Nº REGISTRO	RX	
4.VALOR DO IMÓVEL: R\$ XXXXX,XX							
5.CONDIÇÃO DE EMISSÃO							
VALOR PAGO	R\$ XXXXX,XX	VALOR DO CREDITO EM XX/XX/XX	R\$ XXXXXXXX,XX				
PRAZO	XXX	DATA INICIAL	XX/XX/XXXX	DATA FINAL	XX/XX/XXXX		
FORMA DE PAGAMENTO:XXX parcelas mensais de R\$XXXX,XX com 1º vencimento em XX/XX/XXXX, XXX parcelas anuais de R\$XXXX,XX com 1º vencimento em XX/XX/XXXX							
TAXA DE JUROS EFETIVA	XX,XX% a.a.		TAXA DE JUROS NOMINAL	XX% a.a.			
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	IGP-M - FGV		FORMA DE REAJUSTE	Mensal e cumulativa			
JUROS MORATÓRIOS	1% a.m.		MULTA MORATÓRIA	2%			
INDICE SUBSTITUTO	Pela ordem: 1º.IGP (FGV); 2º. IPC (FGV); 3º.IPC (FIPE)						

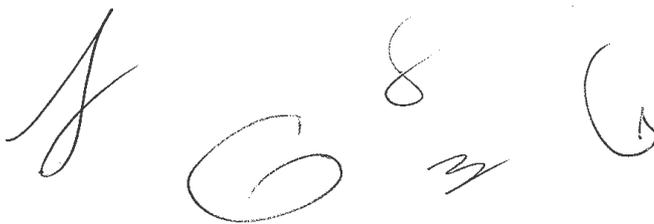
27 ABR. 2011

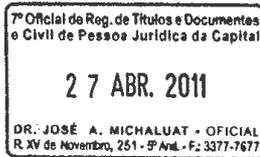
MICROFILMAGEM

1769404

**PRIMEIRA RERRATIFICAÇÃO AO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
DE AGENTE FIDUCIÁRIO NA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Por este instrumento particular, de um lado, **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 15º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, com seus atos constitutivos aprovados pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 26/07/2010, cuja ata se encontra arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 281.075/10-4, em sessão de 06/08/2010, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, respectivamente, doravante denominada simplesmente **CONTRATANTE**, e de outro, **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada pelo BACEN, com sede na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13 – grupo 205, Barra da Tijuca, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada **CONTRATADA**, e ainda como interveniente anuente **OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A.**, sociedade por quotas de responsabilidade limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500 – Sala 205 – parte, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.150.453/0001-20, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante simplesmente denominada **ANUENTE**, promovem rerratificação e consolidação do Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário na 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização (“Contrato”), firmado em 05 de dezembro de 2000, visando atualizar a qualificação das empresas e adequá-lo às alterações ocorridas em função da contratação de prestadores de serviços, desta forma segue anexa a versão consolidada do Contrato (Anexo I), a qual passa a vigor a partir da assinatura do presente Instrumento, com as seguintes disposições retificadas, além de correções ortográficas e pequenos ajustes que por não representarem alteração substancial no documento não estão a seguir relacionados: qualificações da Contratante e da Anuente; itens “h”, “j”, “n”, “p” e “r” da cláusula 2.2; número 3, do item “k”, da cláusula 2.2; itens “a” e “c”, da cláusula 4.1; itens “a” e “b”, da





cláusula 5.1; cláusula 5.1.1; cláusula 5.1.2; cláusula 6.1; cláusula 7.1; cláusula 8.3; cláusula 10.1; cláusula 10.2; cláusula 11.1 e cláusula 12.1.

Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas que não apresentem incompatibilidade com a rratificação ora firmada, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no Contrato, a qualquer título, sendo que o presente aditamento e a consolidação do Contrato vigorão por prazo indeterminado.

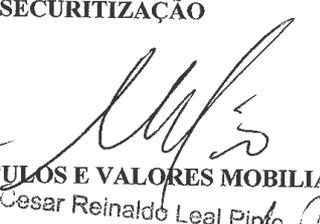
E por estarem assim, justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em três vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas instrumentárias.

George D.N.Verra:
Diretor

São Paulo, 27 de março de 2011.

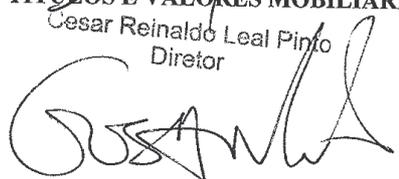
Fernando P. Cruz
Diretor


BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
CONTRATANTE

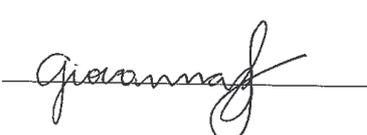

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
CONTRATADA
HENRIQUE BRETAS DE NORONHA JUNIOR
PROCURADOR
Cesar Reinaldo Leal Pinto
Diretor

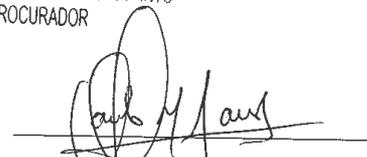

OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A.
ANUENTE

HENRIQUE BRETAS DE NORONHA JUNIOR
PROCURADOR


GUSTAVO DEZOUZART TEIXEIRA PINTO
PROCURADOR

Testemunhas:


Giovanna Zoppi Scallet
RG: 43451011
CPF: 326.613.258-08


Paulo Mitsuru Yamada
RG: 32.041.243
CPF: 294.732.158-86

27 ABR. 2011

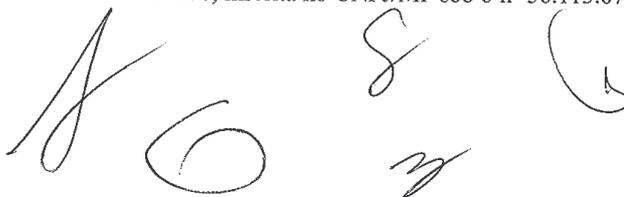
MICROFILMAGEM

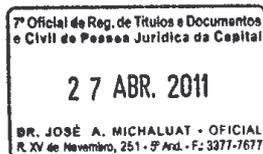
1769404

*Anexo I - Consolidação do CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE AGENTE
FIDUCIÁRIO NA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA
BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO*

**CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE AGENTE FIDUCIÁRIO NA 1ª
EMISSÃO DE CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BRAZILIAN
SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Por este instrumento particular de Contrato de Prestação de Serviços, de um lado, **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374 – 15º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, com seus atos constitutivos aprovados pela Assembleia Geral de Extraordinária realizada em 26/07/2010, cuja ata se encontra arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 281.075/10-4, em sessão de 06/08/2010, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, respectivamente, doravante denominada simplesmente **CONTRATANTE**, e de outro, **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada pelo BACEN, com sede na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13 – grupo 205, Barra da Tijuca, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91,





neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada **CONTRATADA**, e ainda como interveniente anuente **OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A.**, sociedade por quotas de responsabilidade limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500 – Sala 205 – parte, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.150.453/0001-20, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante simplesmente denominada **ANUENTE**.

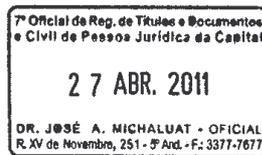
CONSIDERANDO QUE:

- (i) A CONTRATANTE emitirá Certificados de Recebíveis Imobiliários (doravante “CRIs”) em séries com a instituição do regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que as lastreiam;
- (ii) A CONTRATANTE deseja ajustar com a CONTRATADA a prestação dos serviços de Agente Fiduciário para as séries de CRIs sob regime fiduciário da 1ª emissão da CONTRATANTE, que constituem patrimônio separado (doravante “Patrimônio Separado”);
- (iii) A CONTRATADA tem interesse de prestar à CONTRATANTE os serviços elencados neste contrato;
- (iv) A CONTRATADA é uma sociedade devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil (BACEN) para prestação de serviços de Agente Fiduciário, nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97;

as partes acima qualificadas vêm celebrar o presente contrato, mediante as seguintes cláusulas, condições e características:

I – DO OBJETO

1.1 O presente instrumento tem por objeto a prestação, pela CONTRATADA à CONTRATANTE, de serviços de Agente Fiduciário, nos termos da Lei nº 9.514/97, com poderes gerais de representação da comunhão dos titulares dos CRIs da 1ª emissão desses títulos pela CONTRATANTE.

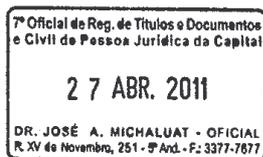


II – DOS SERVIÇOS DA CONTRATADA

2.1 À CONTRATADA são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos Investidores, inclusive os de receber e dar quitação.

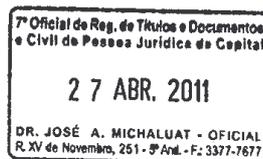
2.2 São deveres da CONTRATADA, além de outros previstos em lei ou em ato normativo da Comissão de Valores Mobiliários (doravante simplesmente CVM);

- (a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Investidores, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da CONTRATANTE, ou de qualquer terceiro por esta contratado, na administração do Patrimônio Separado;
- (b) adotar, quando cabíveis, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores, bem como a realização dos créditos afetados ao Patrimônio Separado, caso a CONTRATANTE não o faça, observando os itens 5.2 e 5.3 deste Contrato;
- (c) exercer, na hipótese de insolvência da CONTRATANTE, a administração do Patrimônio Separado, observando os itens 5.2 e 5.3 deste Contrato;
- (d) promover, na forma disposta no Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado, observando os itens 5.2 e 5.3 deste Contrato;
- (e) convocar assembleia geral dos Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado no caso de insuficiência de tal patrimônio;
- (f) no caso de renúncia de suas funções em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, permanecer no exercício das mesmas pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda, fornecer à CONTRATANTE ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia, toda a escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções;



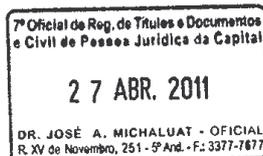
- (g) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções, recebidos da CONTRATANTE;
- (h) verificar, caso a caso, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no Termo de Securitização, nos CRIs e demais documentos referentes à emissão de CRIs, a constituição de garantias, conforme o caso, bem como a regularidade dos registros/averbações nos competentes Registros de Imóveis da cessão dos créditos imobiliários para a CONTRATANTE, dos Termos de Securitização, das garantias em favor da CONTRATANTE e dos Investidores, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões ou falhas de que tenha conhecimento;
- (i) exercer, especialmente quanto ao controle da efetividade e realização de garantias constituídas em favor dos titulares dos CRIs, a seguinte atribuição: acompanhar mensalmente, através de gestões junto à CONTRATANTE, diretamente ou através de prepostos que esta vier a indicar, o andamento do processo de transferência dos créditos imobiliários, sua realização e Substituições (tal como definido em k.2 abaixo), especialmente quanto ao nível de inadimplência dos adquirentes dos imóveis, bem como o andamento de seu fluxo;
- (j) solicitar, quando considerar necessária, de forma fundamentada, auditoria extraordinária na CONTRATANTE, que será realizada às expensas da CONTRATANTE, observado o disposto no item 5.2 deste contrato;
- (k) elaborar anualmente relatório e colocá-lo sempre que solicitado, à disposição dos titulares dos CRIs, na sede da CONTRATANTE e na sua própria sede, dentro de 04 (quatro) meses do encerramento do exercício social, o qual deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:
 - (1) créditos imobiliários que lastreiam os CRIs, conforme identificados no Termo de Securitização;
 - (2) eventuais substituições e modificações de quaisquer dos créditos que lastreiam os CRIs (denominadas neste instrumento como “Substituições” e “Modificações”, e conforme adiante definidas). Entende-se por Substituições toda e qualquer permuta ou troca de créditos imobiliários que constituam lastro dos CRIs emitidos pela CONTRATANTE, sendo certo que toda e qualquer Substituição dependerá de prévia e escrita manifestação





da CONTRATADA ou dos titulares dos CRIs reunidos em Assembleia, respeitadas as condições estabelecidas no Termo de Securitização. Entende-se por “Modificações” as alterações nos contratos para financiamento da compra de imóveis, em virtude de (i) transferência ou sub-rogações, (ii) renegociações, (iii) termos aditivos, (iv) acordos, (v) utilização do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, ou (vi) alterações na legislação própria do Sistema Financeiro de Habitação e do Sistema Financeiro Imobiliário, respeitadas as condições estabelecidas no Termo de Securitização;

- (3) eventuais pagamentos antecipados dos créditos imobiliários, devendo, nesta hipótese, os respectivos CRIs vencerem antecipadamente na mesma proporção dos créditos imobiliários, conforme estabelecido Termo de Securitização relativo à emissão de CRIs;
- (4) cumprimento das obrigações assumidas pela CONTRATANTE nos termos dos Termos de Securitização e dos CRIs;
- (l) declarar sua aptidão para continuar exercendo sua função de Agente Fiduciário;
- (m) cientificar os titulares dos CRIs, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, acerca de eventual inadimplemento de obrigações atinentes à respectiva securitização, por parte da CONTRATANTE;
- (n) fornecer à CONTRATANTE termo de quitação, no prazo de 05 (cinco) dias após satisfeitos os créditos imobiliários e extinto o regime fiduciário, que servirá para baixa, nas competentes Instituições Custodiantes e/ou Registro de Imóveis, que instituiu o regime fiduciário dos créditos imobiliários;
- (o) acompanhar o pagamento, pela CONTRATANTE, dos CRIs, das despesas e das comissões relacionadas a referidos títulos, conforme previsto no Termo de Securitização, através do envio de relatórios mensais pela CONTRATANTE.
- (p) Acompanhar e analisar: (i) a indicação de outros prestadores de serviços de análise prévia, auditoria e administração (“Servicer”) para substituição dos atuais; e (ii) a formalização das cessões de créditos imobiliários em Substituição aos atuais, quando for o caso. A contratação de tais prestadores de serviços pela CONTRATANTE deverá ser comunicada pela CONTRATADA às agências classificadoras de risco contratadas para cada emissão de CRI (Agência de “Rating”), conforme o caso.
- (q) Executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização.



(r) Observar e cumprir no que for aplicável às suas atividades, as condições estabelecidas nos Termos de Securitização de cada uma das séries de 1ª emissão da CONTRATANTE e a legislação em vigor;

2.3 A CONTRATADA responderá pelos prejuízos que causar pelo descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.

III – DO SIGILO

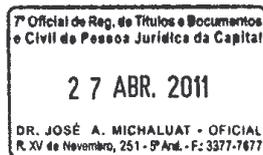
3.1. A CONTRATADA, ressalvadas as informações de caráter público ou as que se tornem públicas por meio de obrigações legais, manterá sob o mais absoluto sigilo, durante e após a vigência do presente contrato, pelo período de 02 (dois) anos, por si, seus Diretores, empregados contratados e prepostos, e por toda e qualquer pessoa que tiver acesso a seus escritórios e/ou demais dependências, toda e quaisquer informações recebidas da CONTRATANTE, verbalmente ou por escrito, inclusive aquelas reveladas em reuniões, demonstrações, correspondências ou qualquer outro material a que tiver acesso, obtidas em razão dos seus serviços.

3.2. O caráter sigiloso das informações não impede a disponibilização das informações pela CONTRATADA aos Investidores, que deverão ser informados acerca da necessidade de atendimento ao previsto nesta Cláusula III quando do recebimento da informação.

IV – DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

4.1. A CONTRATANTE se obriga, diretamente ou através de empresas por ela contratada para este fim, a fornecer à CONTRATADA:

- (a) mensalmente, relatórios de gestão e posição financeira dos créditos imobiliários vinculados aos Termos de Securitização, que deverão incluir: (i) os índices de inadimplência dos adquirentes dos imóveis; (ii) os valores recebidos dos adquirentes dos imóveis no mês imediatamente anterior; (iii) os valores pagos aos titulares de CRIs; (iv) o saldo devedor dos CRIs e dos créditos imobiliários



vinculados aos CRIs. Os referidos relatórios de gestão serão preparados e fornecidos aos interessados pelas empresas de Servicer contratadas para a prestação dos serviços de análise e administração da carteira de créditos imobiliários adquirida pela CONTRATANTE.

- (b) Trimestralmente, cópia das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
- (c) Cópia de toda documentação encaminhada à CVM, dos registros concedidos pela CVM, bem como das averbações e dos registros nas competentes Instituições Custodiantes e/ou nos Registros de Imóveis dos Termos de Securitização, das garantias constituídas em favor da CONTRATANTE e dos titulares dos CRIs, e da cessão dos créditos imobiliários à CONTRATANTE;
- (d) Informações pertinentes às instruções CVM nº 202/93 e nº 284/98, com a mesma periodicidade do envio dessas informações à CVM;
- (e) Qualquer informação que razoavelmente lhe venha a ser solicitada, ressalvadas as consideradas de caráter confidencial.

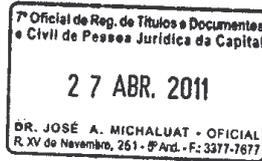
4.2. Cabe à CONTRATANTE administrar o Patrimônio Separado, manter registros contábeis independentes em relação ao Patrimônio Separado e elaborar e publicar as respectivas demonstrações financeiras.

4.3. A CONTRATANTE se responsabiliza pela exatidão das informações, declarações e eventuais garantias por ela prestadas à CVM e aos Investidores.

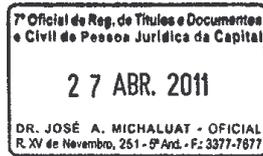
4.4. A totalidade do patrimônio da CONTRATANTE responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado.

V – DA REMUNERAÇÃO DA CONTRATADA

5.1. Serão devidas à CONTRATADA, a cada série/emissão, pela prestação dos serviços que lhe competem, nos termos da Lei e do presente instrumento, a título de remuneração:



- (a) parcela de implantação de serviços equivalente a uma parcela semestral antecipada, paga integralmente antes do início de implantação do serviço previsto neste Termo de Securitização;
- (b) parcelas semestrais de R\$ 4.710,28 (quatro mil, setecentos e dez reais e vinte e oito centavos) por Termo de Securitização celebrado, paga a primeira 2 (dois) dias após a assinatura do Termo de Securitização. Caso o volume de emissão de um determinado Termo de Securitização seja inferior a R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), as parcelas semestrais correspondentes ao Termo de Securitização serão reduzidas para R\$ 3.532,71 (três mil, quinhentos e trinta e dois reais e setenta e um centavos) e, caso o volume de emissão de um determinado Termo de Securitização seja inferior a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), as parcelas semestrais correspondentes ao Termo de Securitização serão reduzidas para R\$ 2.355,14 (dois mil, trezentos e cinquenta e cinco reais e quatorze centavos). A data base dos valores referente a remuneração acima é março de 2011;
- (c) as remunerações previstas nos itens anteriores serão devidas mesmo após o vencimento dos CRIs, caso a CONTRATADA ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela CONTRATANTE (ou pelo garantidor, se houver);
- (d) as parcelas referidas acima, bem como o valor previsto no item 5.1.2 abaixo, serão atualizadas pelo IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir de 01/12/2000 até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas “pro-rata” dia se necessário;
- (e) as remunerações não incluem as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço a serem cobertas pela CONTRATANTE, mediante pagamento das respectivas faturas emitidas diretamente em seu nome, ou reembolso. Não estão incluídas igualmente despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal à CONTRATANTE ou aos Investidores, sendo que tais despesas com especialistas deverão ser, antes de incorridas, previamente aprovadas pela CONTRATANTE;
- (f) no caso de inadimplemento da CONTRATANTE acerca das obrigações por ela assumidas perante os Investidores, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive

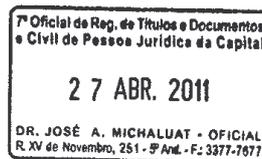


as administrativas, em que a CONTRATADA venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares dos CRIs deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos mesmos, e posteriormente, conforme previsto em Lei, ressarcidas pela CONTRATANTE. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRIs incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pela CONTRATADA ou decorrentes de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da camunhão dos titulares dos CRIs. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares dos CRIs, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis da CONTRATADA na hipótese da CONTRATANTE permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 60 (sessenta) dias, podendo a CONTRATADA solicitar garantia dos titulares dos CRIs para cobertura do risco da sucumbência;

- (g) as remunerações serão acrescidas dos seguintes Impostos: ISS (Impostos sobre serviços de qualquer natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), Cofins, CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da CONTRATADA, excetuando-se o Imposto de Renda, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

5.1.1. As partes estabelecem que os valores devidos pela CONTRATANTE à CONTRATADA, nos termos do item 5.1. "a" acima, deverão ser pagos diretamente à ANUENTE (Oliveira Trust Servicer Ltda.), salvo disposição contrária nos Termos de Securitização, com recursos oriundos do fluxo de caixa da CONTRATANTE obtidos através da realização dos créditos imobiliários que lastreiam os CRIs, observada a prioridade de pagamentos das obrigações relativas ao Patrimônio Separado prevista no Termo de Securitização.

5.1.2. A CONTRATANTE está ciente que, não estão incluídas no preço dos serviços ora contratados, as despesas relativas à viagens e estadias necessárias ao exercício das atribuições da CONTRATADA, durante ou após a fase de implantação do serviço, observado ainda que a



CONTRATANTE deverá autorizar previamente e por escrito tais despesas, sendo que estas não poderão ultrapassar o limite de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por ano.

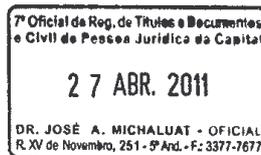
5.1.3. A CONTRATADA está ciente que todas as despesas extraordinárias referidas no item 5.1.2 supra, deverão ser realizadas dentro de critérios de responsabilidade estrita quanto à adequação de custos e à necessidade das atribuições da CONTRATADA.

5.1.4. Todos os pagamentos devidos por força deste contrato serão efetuados pela CONTRATANTE mediante pagamento de ficha de compensação emitida diretamente em seu nome ou através de depósito em conta corrente de titularidade da CONTRATADA ou da ANUENTE, conforme o caso, sendo que nesta última hipótese os recibos de depósitos serão comprovantes adequados, para todos os fins de direito.

5.2. A remuneração referida no item 5.1. não inclui:

- (a) despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes a sua transferência para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, na hipótese da CONTRATADA vir a assumir a sua gestão; despesas estas que serão suportadas pelos titulares dos CRIs;
- (b) despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pela CONTRATANTE, observada a comunicação prévia por escrito a ser enviada à CONTRATANTE, bem como o disposto no item 5.1.2. supra.

5.3. Todas as despesas, por força deste contrato, com terceiros especialistas ou assessoria legal à CONTRATADA, bem como as despesas com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRIs, deverão ser previamente informadas à CONTRATANTE, que deverá aprová-las por escrito e, se for o caso, pagá-las através de recursos oriundos de seu próprio fluxo de caixa, obtidos através da realização dos créditos imobiliários que lastreiam os CRIs emitidos. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pela CONTRATADA ou



decorrentes de ações contra ela intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos titulares de CRIs. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares dos CRIs.

VI – DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS

6.1. A CONTRATADA deverá assinar os Termos de Securitização referentes às séries da 1ª emissão de CRIs emitidos pela CONTRATANTE, conforme definidos no considerando (ii) supra, em conjunto com a CONTRATANTE, aceitando sua nomeação para função de Agente Fiduciário, na forma da legislação em vigor.

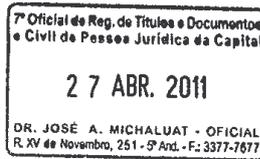
6.2. As disposições deste contrato, principalmente com relação às obrigações da CONTRATADA, estarão igualmente previstas nos Termos de Securitização.

VII – DA VIGÊNCIA

7.1. O presente Contrato vigorará a partir da data de sua assinatura até que sejam totalmente liquidados os CRIs de cada uma das séries da emissão a que estiverem vinculados, cuja gestão tenha sido atribuída à CONTRATADA pela CONTRATANTE, exceto nos casos previstos na cláusula VIII abaixo.

VIII – DA RESCISÃO, SUBSTITUIÇÃO E RENÚNCIA DA CONTRATADA

8.1. O presente contrato somente poderá ser rescindido: (i) pela CONTRATANTE, se houver o consentimento expresso da maioria dos titulares de CRIs reunidos em Assembleia Geral, maioria esta considerada como a participação de cada um dos titulares de CRIs em relação ao valor total dos CRIs emitidos e subscritos, ou pelo descumprimento das obrigações da CONTRATADA aqui pactuadas; (ii) pela CONTRATADA, através de renúncia de suas funções, na forma prevista em Lei; ou ainda (iii) pelas partes, caso não seja concedido o registro definitivo da emissão dos



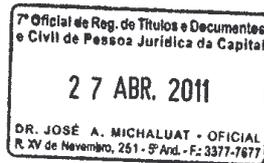
CRIs, pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM, nos prazos definidos na regulamentação CVM.

8.2. Caso ocorra a renúncia da CONTRATADA, a sua substituição ocorrerá nas hipóteses previstas nos respectivos Termos de Securitização e em lei, em especial em atos editados pela CVM, com base nas seguintes condições:

- (a) em nenhuma hipótese a função da CONTRATADA poderá ficar vaga por um período superior a 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada convocação de assembleia dos titulares de CRIs para a escolha do novo agente fiduciário;
- (b) a assembleia dos titulares de CRIs, referida na alínea anterior, poderá ser convocada pela CONTRATADA a ser substituída, pela CONTRATANTE ou por titulares de CRIs que representem no mínimo 10% (dez por cento) dos CRIs emitidos e subscritos, ou pela CVM,
- (c) se a convocação da assembleia não ocorrer até 30 (trinta) dias antes do termo final do prazo previsto nesta alínea “b” supra, caberá à CONTRATANTE convocá-la;
- (d) aos titulares dos CRIs só é facultado proceder à substituição da CONTRATADA e à indicação de seu eventual substituto, após o encerramento do prazo de distribuição pública dos CRIs, em assembleia dos titulares de CRIs, especialmente convocada para esse fim;
- (e) a substituição da CONTRATADA fica sujeita à prévia comunicação à CVM.
- (f) a substituição permanente da CONTRATADA deverá ser objeto de aditamento ao Termo de Securitização, cabendo à CONTRATANTE providenciar as correspondentes averbações e registros.

8.3. A CONTRATADA inicia o exercício de suas funções a partir da assinatura dos respectivos Termos de Securitização, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição, se necessário for, ou liquidação total dos CRIs.

8.4. O Agente Fiduciário nomeado em substituição ao atual não deverá receber remuneração superior à fixada neste contrato. O Agente Fiduciário substituído deverá comunicar



imediatamente o fato aos titulares dos CRIs, às expensas da CONTRATANTE, mediante publicação em jornal com circulação na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, observado o disposto no item 5.2. “b” retro.

8.5. A CONTRATADA deverá renunciar às suas funções, sob pena de ser destituída pela CONTRATANTE ou pela assembleia dos titulares de CRIs, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão de suas funções.

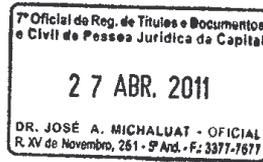
IX – DA INADIMPLÊNCIA

9.1. Caso a CONTRATANTE se torne inadimplente na obrigação de pagar a remuneração prevista na Cláusula V estará sujeita a multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado “pro rata die” se necessário.

X – NOTIFICAÇÕES

10.1. Todas as notificações ou comunicações enviadas por qualquer das partes signatárias à outra, bem como por qualquer das partes signatárias às Agências de Rating, poderão ser feitas por carta registrada (sendo exigido o aviso de recebimento – “AR” – ou seu equivalente), por e-mail confirmado por escrito, ou por fac-símile, ou por via extrajudicial ou judicial. Qualquer notificação ou comunicação entregue de qualquer forma que não seja por via cartorária ou judicial será considerada recebida 48 (quarenta e oito) horas após a sua expedição, no caso de e-mail ou fac-símile, e 10 (dez) dias depois de sua expedição, no caso de carta registrada.

10.2. As notificações ou comunicações acima mencionadas serão enviadas às partes signatárias nos endereços indicados no preâmbulo deste instrumento, ou em qualquer endereço que as signatárias vierem indicar por escrito.



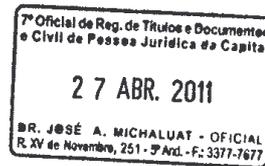
XI – DECLARAÇÕES DAS PARTES

11.1. A CONTRATADA declara que foi regularmente constituída, é legalmente existente, está devidamente registrada ou inscrita perante o Registro do Comércio e demais autoridades competentes, estando, pois, em situação regular e inteiramente apta a exercer suas atividades e operar seus negócios, tendo também a legítima e regular propriedade, e livre administração, de seus bens e direitos.

11.2. A CONTRATADA tem todas as autorizações necessárias para funcionar e exercer suas atividades, inclusive no que diz respeito à autorização do Banco Central do Brasil (BACEN) para prestação de serviços de Agente Fiduciário, nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97. A CONTRATADA preenche e cumpre todos os requisitos, padrões, alvarás e demais regulamentos aplicáveis às matérias acima referidas.

11.3. A CONTRATANTE, por sua vez, declara que é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, instituição não financeira constituída sob a forma de sociedade por ações, cujo objeto é a aquisição e securitização de créditos imobiliários, bem como a emissão e a colocação, no mercado financeiro, de Certificado de Recebíveis Imobiliários, podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com a sua atividade, é legalmente existente, está devidamente registrada ou inscrita perante o Registro do Comércio e demais autoridades competentes, estando, pois, em situação regular e inteiramente apta a exercer suas atividades e operar seus negócios, tendo também a legítima e regular propriedade, e livre administração, de seus bens e direitos.

11.4. A CONTRATADA e a CONTRATANTE declaram e garantem solenemente que a assinatura, formalização e cumprimento deste contrato foram devidamente autorizados por todos os atos societários necessários a esse fim e, assim assinado e formalizado, que o presente contrato constitui obrigação válida e vinculativa, exequível de acordo com os seus termos.



XII – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. Todas séries de CRIs subsequentes, referente à 1ª emissão, a serem emitidas pela CONTRATANTE, serão regidas por este mesmo contrato não sendo necessária a celebração de quaisquer aditamentos ou suplementos a este contrato.

12.2. A ANUENTE assina o presente instrumento na qualidade de interveniente anuente e declara-se ciente dos termos do presente para todos os fins e efeitos de direito.

12.3. A eventual aceitação por uma parte da inexecução, pela outra, de qualquer das cláusulas e condições aqui estipuladas, constituirá mera liberalidade, não podendo ser invocada como novação e não implicando, portanto, em renúncia do direito de exigir o cumprimento integral de cada uma das obrigações deste instrumento.

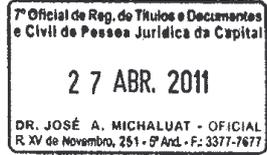
12.4. Declara a CONTRATADA dispor de equipe especializada para execução dos serviços acima discriminados, ficando sob sua exclusiva responsabilidade todos os encargos trabalhistas e previdenciários decorrentes do emprego de pessoal na execução dos mesmos. Fica estabelecido que nenhum vínculo empregatício se estabelecerá entre a CONTRATANTE e os empregados da CONTRATADA, a qual responderá por eventuais reclamações trabalhistas por estes propostas.

12.5. Entre a CONTRATADA e a CONTRATANTE há vínculos meramente comerciais, não havendo solidariedade legal entre as empresas.

12.6. A nulidade de qualquer cláusula deste contrato, declarada em qualquer foro, não afetará a validade das demais cláusulas.

XIII – DO FORO

13.1. O Foro do presente instrumento será o da Comarca Central da Capital do Estado de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes deste contrato.



E por estarem justos e contratados, assinam a presente em 04 (quatro) vias de igual teor e forma e para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas, que também assinam.

São Paulo, 21 de março de 2011.

Fernando P. Cruz
Diretor

George D.N.Verras
Diretor

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
CONTRATANTE

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
CONTRATADA
HENRIQUE BRETAS DE NORONHA JUNIOR
PROCURADOR

OLIVEIRA TRUST SERVIÇER S.A.
ANUE...
HENRIQUE BRETAS DE NORONHA JUNIOR
PROCURADOR

Reinaldo Leal Pinto
Diretor
GUSTAVO DEZOUZART TEIXEIRA PINTO
PROCURADOR

Testemunhas:

Nome: Giovanna Zoppi Scallet
RG: 43451011
CPF/MF: 326.613.258-08

Nome: Paulo Mitsuru Yamada
RG: 32.041.243
CPF: 294.732.158-86

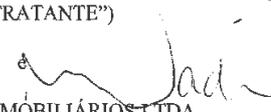
2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 2958877

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE BACK UP PARA ADMINISTRAÇÃO DE
FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS

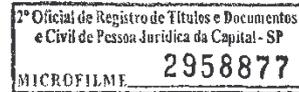
Datado de 01 de dezembro de 2.003

Entre

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
("CONTRATANTE")


FPS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
("CONTRATADA")

ÍNDICE

PARTES

- Cláusula 1.1 Brazilian Securities Companhia de Securitização
- Cláusula 1.2 FPS Negócios Imobiliários Ltda.

DEFINIÇÕES

- Cláusula 2. Definições

OBJETO

- Cláusula 3. Objeto
- Cláusula 3.1. Situações de Contingência

MODO DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

- Cláusula 4. Transferência de informações
- Cláusula 4.1. Início da execução dos Serviços
- Cláusula 4.2. Informações suplementares
- Cláusula 4.3. Atividade plena

ASSUNÇÃO DAS ATIVIDADES DE SERVICER PRINCIPAL

- Cláusula 5. Configuração de situação de contingência
- Cláusula 5.1. Prazo para operação
- Cláusula 5.2. Ciência do Contrato firmado com Servicer Principal
- Cláusula 5.3. Notificação aos clientes

PODERES DA CONTRATADA

- Cláusula 6. Poderes da Contratada

SUBCONTRATAÇÃO

- Cláusula 7. Subcontratação

LOCAL DE PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS

- Cláusula 8. Local de prestação dos Serviços

PESSOAL

- Cláusula 9. Responsabilidade pela contratação
- Cláusula 9.1. Responsabilidade da Contratada por eventuais reclamações e ações

REMUNERAÇÃO

- Cláusula 10. Remuneração
- Cláusula 10.1. Remuneração como Servicer Principal
- Cláusula 10.2. Forma de pagamento
- Cláusula 10.3. Reajuste do preço dos serviços
- Cláusula 10.4. Penalidades

OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

- Cláusula 11. Obrigações da Contratada

JK.

Handwritten initials and marks, including a large 'B' and a signature.

OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE
Cláusula 12. Obrigações da Contratante

DECLARAÇÕES DAS PARTES
Cláusula 13. Declarações da Contratante
Cláusula 13.1. Declarações da Contratada
Cláusula 13.2. Declaração conjunta

PRAZO DE VIGÊNCIA
Cláusula 14. Prazo de vigência do Contrato
Cláusula 14.1. Aviso prévio

CESSÃO E TRANSFERÊNCIA
Cláusula 15. Vedação de cessão

RESOLUÇÃO DO CONTRATO
Cláusula 16. Hipóteses de Resolução

EXTINÇÃO DO CONTRATO
Cláusula 17. Extinção do contrato pela Contratante

GUARDA E CUSTÓDIA DE DOCUMENTOS
Cláusula 18. Guarda e custódia de documentos

DEVOLUÇÃO DE DOCUMENTOS
Cláusula 19. Devolução de documentos
Cláusula 19.1. Descumprimento da obrigação

INDENIZAÇÃO POR DISPENSA IMOTIVADA
Cláusula 20. Indenização por dispensa imotivada

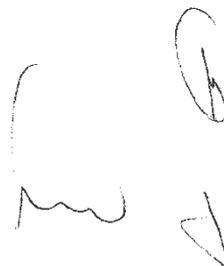
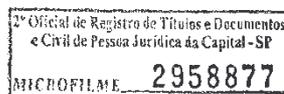
INDENIZAÇÃO
Cláusula 21. Indenização pelas partes

CONFIDENCIALIDADE
Cláusula 22. Obrigação de confidencialidade
Cláusula 22.1. Subsistência da obrigação em caso de extinção do contrato
Cláusula 22.2. Multa por descumprimento

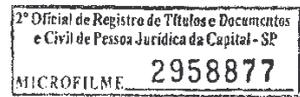
NOTIFICAÇÕES E COMUNICAÇÕES
Cláusula 23. Notificações e Comunicações às partes

ALTERAÇÕES CONTRATUAIS
Cláusula 24. Alterações Contratuais

INTEIRO TEOR
Cláusula 25. Inteiro Teor
Cláusula 25.1. Validade



RENÚNCIA OU NOVAÇÃO
Cláusula 26. Renúncia ou Novação



SUBROGAÇÃO
Cláusula 27. Sub-rogação do contrato pelo agente fiduciário

RESOLUÇÃO DA CONTROVÉRSIAS - ARBITRAGEM
Cláusula 28. Resolução de Controvérsias por arbitragem
Cláusula 28.1. Regras para arbitragem
Cláusula 28.2. Honorários dos árbitros
Cláusula 28.3. Decisão arbitral

FORO
Cláusula 29. Eleição de foro para execução da sentença arbitral

Several handwritten signatures and initials in black ink. There are three distinct signatures in the upper right area and one larger signature below them.



CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE BACK UP PARA ADMINISTRAÇÃO DE FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS

Partes:

1.1 BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, inscrita no CNPJ sob nº 03.767.538/0001-14, sediada na Avenida Paulista nº 1.728 12º andar, CEP: 01310-200, nesta Capital, neste ato representada na forma dos seus Estatutos Sociais, por seus Diretores Fábio Lopes Gonçalves, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade R.G. nº 4.536.667-6 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 549.722.808-91 e Fernando Pinilha Cruz, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade R.G. nº 6.897.361 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 013.106.988-80, ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório no endereço supra, doravante denominada simplesmente CONTRATANTE, e;

1.2 FPS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.176.494/0001-10, sediada nesta Capital na Av. Paulista nº 1009 – 22º and, neste ato representada por seu diretor, Sr. Alexandre César Pádua, brasileiro, casado, advogado, residente e domiciliado na Rua João Pessoa, 372 – ap 22, CEP: 09715-000, em São Bernardo do Campo, portador da cédula de identidade RG nº 13.287.528 SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº 060.876.608-95, e Luis Paulo Serpa, brasileiro, casado, advogado, residente e domiciliado na Rua Eleonora Cintra nº 1042 – ap 44, CEP: 03337-000, portador da Cédula de Identidade nº 17.024.758 SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº 111.234.118-83 doravante denominada simplesmente CONTRATADA;

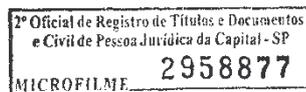
CONSIDERANDO ser a Contratante instituição integrante do Sistema de Financiamento Imobiliário, conforme estabelece a Lei nº 9514, de 30 de novembro de 1997, cujo objeto social abrange a aquisição e securitização de direitos creditórios relacionados à operações imobiliárias;

CONSIDERANDO deter a Contratante direitos creditórios decorrentes de Contratos de Financiamento Imobiliário, que servem de lastro para a emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários (“CCIs”) e Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”) para negociação nos mercados financeiro e de capitais brasileiro;

CONSIDERANDO que é nomeado Agente Fiduciário para cada emissão de CRIs pela CONTRATANTE, com a instituição do regime fiduciário sobre os Créditos, conforme previsto na Lei 9514/97;

CONSIDERANDO ser a Contratada empresa com reconhecida competência na prestação de serviços especializados de gestão, administração e cobrança de financiamentos e recebíveis para os mercados financeiro e imobiliário;

CONSIDERANDO que a Contratante já contratou uma empresa encarregada da administração de sua carteira de recebíveis, mas tem a intenção de assegurar a regularidade e continuidade da prestação de tais serviços caso se verifique alguma situação de contingência;



RESOLVEM celebrar o presente Contrato de Prestação de Serviços de Back Up para Administração de Financiamentos Imobiliários, que se regerá de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

Cláusula 2. Definições.

Os termos a seguir definidos devem possuir o significado aos mesmos atribuídos nesta cláusula:

Agência de Rating: Moody's Investor Service.

Agente Fiduciário: instituição financeira ou companhia autorizada pelo Banco Central do Brasil a representar a comunhão dos titulares dos CRIs ou de outros títulos emitidos pela CONTRATANTE.

Back Up de Dados – atividade de recuperação de dados

Clientes: Pessoa física ou jurídica, devedora dos Financiamentos Imobiliários abrangidos pelo presente Contrato e que seja a responsável pelo pagamento das obrigações principal e acessória consignadas nos respectivos Contratos de Financiamento Imobiliário, especialmente o pagamento mensal de principal e juros, prêmios de seguro e demais encargos regulares, além dos encargos por atraso, quando for o caso.

Contrato: O presente Contrato de Prestação de Serviços de "Back Up" para Administração de Carteira de Créditos Imobiliários, seus respectivos anexos e quaisquer alterações subsequentes ao mesmo.

Contratos de Financiamento Imobiliário: Compreendem os contratos firmados pelos Clientes e empresas de incorporação imobiliária e/ou construção civil, bancos ou outras instituições, através dos quais os imóveis são vendidos ou prometidos à venda aos Clientes, e o saldo do preço de aquisição de tais imóveis é garantido por alienação fiduciária ou hipoteca dos respectivos imóveis.

Data de Transferência: a Data de Transferência inicial das informações relativas aos Financiamentos Imobiliários discriminados na Lista de Créditos constante do Anexo I a este Contrato é a data em que os primeiros créditos foram transferidos. As Datas de Transferência subsequentes deverão ser as datas nas quais a CONTRATANTE transfira à CONTRATADA os dados pertinentes aos Financiamentos Imobiliários adicionais, ou em substituição aos Financiamentos Imobiliários originais, de acordo com as condições estabelecidas na operação específica de securitização desses créditos.

Dia Útil: qualquer dia exceto (i) Sábados e Domingos e (ii) dia no qual o não funcionamento de instituições financeiras sediadas na Cidade de São Paulo está autorizado ou exigido.

Dossiê Individual do Crédito: Pasta contendo os documentos particulares de cada Contrato de Financiamento Imobiliário, incluindo (i) cópia do Contrato de Financiamento Imobiliário; (ii) cópia dos instrumentos de alteração do Contrato de Financiamento Imobiliário, caso existentes; (iii) relação dos pagamentos recebidos desde a celebração do Contrato de Financiamento Imobiliário; (iv) cópia da escritura da hipoteca do imóvel residencial ou comercial objeto do Contrato de Financiamento Imobiliário, caso aplicável; (v) cópia da escritura/instrumento da alienação fiduciária do imóvel residencial ou comercial objeto do Contrato de Financiamento Imobiliário, caso aplicável; (vi) cópia das certidões de matrícula dos imóveis, constando os registros da hipoteca

5

ou alienação fiduciária dos imóveis em favor da Contratante; (vii) cópia das certidões de filiação vintenária, relativas ao imóvel residencial ou comercial objeto do Contrato de Financiamento Imobiliário, caso aplicável, e ficha resumo das condições contratuais, (VI) Laudo de avaliação do imóvel e (VII) Documento de inclusão do Financiamento Imobiliário na apólice de seguros de MIP e DFI.

Financiamentos Imobiliários ou Créditos ou Recebíveis: direitos creditórios imobiliários detidos pela Contratante decorrentes de Contratos de Financiamento Imobiliário, referentes a imóveis residenciais ou comerciais.

Saldo Devedor: Corresponde ao valor principal do Financiamento Imobiliário, apurado em uma determinada data, devendo refletir a aplicação da remuneração e atualização monetária até aquela data, assim como as amortizações ocorridas.

Servicer Principal – Serviços Financeiros Imobiliários Ltda. – SFI, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.609.299/0001-01, com sede no Município de Barueri, Estado de São Paulo, empresa contratada pela Contratante para a administração de sua carteira de financiamentos imobiliários.

Serviços: Serviços de “back up” para administração de Financiamentos Imobiliários de titularidade da Contratante.

Termo de Conhecimento: termo consubstanciado na forma do **Anexo II** ao presente Contrato a ser assinado pelas partes em cada Data de Transferência evidenciando a transferência pela CONTRATANTE à CONTRATADA das informações relacionadas aos Financiamentos Imobiliários adicionais e a respectiva aceitação da referida transferência pela CONTRATADA.

Cláusula 3. Objeto.

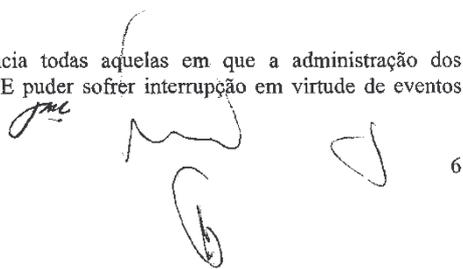
O presente contrato tem por objeto o desenvolvimento, pela CONTRATADA, das atividades necessárias à pronta recuperação e manutenção dos dados pertinentes à administração dos financiamentos imobiliários da CONTRATANTE, propiciando à CONTRATADA condições para, a exclusivo critério da CONTRATANTE com prévia comunicação por escrito a Agência de Rating, assumir as atividades de gestão, administração, e cobrança de Financiamentos e Recebíveis, dando continuidade aos serviços prestados pela Servicer Principal, sem interrupção de prazo ou perda de qualidade, caso seja verificada situação de contingência (Serviços)

A recuperação dos dados dos Créditos da CONTRATANTE e alimentação do sistema de Back Up se dará por meio da recepção da base de dados do Servicer Principal.

Mensalmente, ao receber os dados do Servicer Principal, a CONTRATADA deverá confrontá-los com as informações contidas em sua própria base de dados, informando eventuais diferenças à CONTRATANTE ou qualquer fato que não esteja contemplado nos contratos de securitização à Agência de Rating.

Cláusula 3.1. Situações de Contingência

Caracterizam-se como situações de contingência todas aquelas em que a administração dos Recebíveis de titularidade da CONTRATANTE puder sofrer interrupção em virtude de eventos



Handwritten signatures and initials, including a large signature and several smaller ones, located below the text of clause 3.1.

que venham a afetar o contrato de prestação de serviços firmado entre esta e o Servicer Principal, tais como rescisão espontânea do contrato ou por descumprimento de cláusulas contratuais, início de processo de falência ou concordata, impedimento de prestação dos serviços por autoridade judicial ou administrativa, e afins.

Cláusula 4.1 Início da Execução dos Serviços.

A CONTRATANTE compromete-se a transferir mensalmente à CONTRATADA as informações necessárias para permitir-lhe a execução dos serviços, incluindo a base de dados do Servicer Principal.

O início da execução dos Serviços pela CONTRATADA dar-se-á imediatamente após o recebimento das informações mencionadas.

4.2. Caso a CONTRATADA entenda não estar de posse de todas as informações necessárias para permitir-lhe o início da execução dos Serviços, deverá notificar tal fato imediatamente, por escrito, à CONTRATANTE, especificando na notificação os documentos/informações faltantes. A CONTRATANTE deverá providenciar o envio de tais documentos em 5 (cinco) dias úteis após o recebimento da notificação encaminhada pela CONTRATADA.

4.3. Obriga-se a CONTRATADA, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados a partir desta data, a estar plenamente em operação, com a implantação efetiva do sistema de Back Up de Dados das informações da carteira dos financiamentos imobiliários da Contratante, e em condições de assumir, a exclusivo critério da CONTRATANTE e com a prévia comunicação por escrito a Agência de Rating, a atividade de gestão, administração e cobrança de Financiamentos e Recebíveis em caso de contingência.

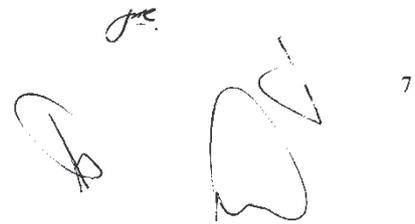
4.4. A comprovação da capacidade tratada na cláusula anterior poderá ser aferida por terceira pessoa, credenciada e indicada pela CONTRATANTE.

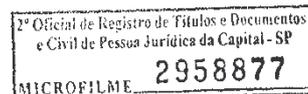
4.5. Na hipótese de, ao final do prazo de 60 (sessenta) dias ser constatada ineficiência do sistema da CONTRATANTE, para os fins mencionados na cláusula 4.3., o presente contrato estará rescindido de pleno direito, cabendo à CONTRATADA devolver à CONTRATANTE, devidamente corrigido, o valor pago a título de taxa de implantação de sistema de administração.

Cláusula 5. Assunção das Atividades de Servicer Principal

Configurando-se uma situação de contingência a CONTRATADA será notificada sobre o fato, devendo iniciar imediatamente os procedimentos para administrar os Financiamentos Imobiliários de titularidade da CONTRATANTE, cabendo-lhe avisar à CONTRATANTE a existência de algum empecilho para isso, no prazo de até 3 dias a contar do recebimento da informação.

5.1. A partir da notificação recebida pela CONTRATADA, em no máximo 30 (trinta) dias, os serviços de administração de Financiamentos Imobiliários deverão estar plenamente em operação, nas mesmas condições contratadas originalmente entre SFI e Brazilian Securities, conforme o **Anexos III e IV**, para o que será estabelecido cronograma para a transferência de informações, documentos e dados entre o Servicer Principal e a CONTRATADA.

 Handwritten signatures and initials, including a large signature on the left and another on the right, with a small number '7' to the right.



5.2. Declara a CONTRATADA ter integral ciência dos termos do contrato firmado entre a CONTRATANTE e o Servicer Principal, anexos ao presente instrumento (**Anexo III e Anexo IV**) conhecendo a abrangência de suas atividades.

Cláusula 5.3. Notificação aos Clientes

Antes de expirado o prazo de 30 (trinta) dias mencionado na cláusula anterior, a CONTRATADA deverá enviar notificação aos Clientes, comunicando-lhes a substituição da administradora dos créditos imobiliários, além das informações necessárias sobre local, forma e horário de atendimento.

Cláusula 6. Poderes da CONTRATADA.

A CONTRATANTE outorga à CONTRATADA todos os poderes necessários para a execução das obrigações por esta assumidas neste Contrato, comprometendo-se, quando necessário, a outorgar à CONTRATADA procurações com poderes especiais, e entregar à mesma outros documentos e instrumentos que evidenciem estar a CONTRATADA autorizada à prática de todos os atos e assinatura de todos os documentos necessários à consecução dos Serviços objeto deste instrumento.

Cláusula 7. Subcontratação

Os Serviços serão executados diretamente pela CONTRATADA, sendo-lhe, entretanto, permitido subcontratar terceiros independentemente de autorização da CONTRATANTE. Na eventualidade de a CONTRATADA efetuar referida subcontratação, tal fato não liberará a CONTRATADA de sua responsabilidade pela prestação dos Serviços previstos neste instrumento, nem tampouco implicará a existência de relação contratual entre a CONTRATANTE e o subcontratado, permanecendo a CONTRATADA responsável pelo integral cumprimento das obrigações previstas neste Contrato. Eventual subcontratação dos serviços, sem prejuízo do estipulado nesta cláusula, deverá ser previamente informada por escrito à CONTRATANTE e à Agência de Rating.

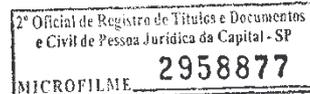
Cláusula 8. Local de Prestação dos Serviços.

Os Serviços serão prestados nas instalações da CONTRATADA, ou em outros locais que forem estabelecidos por mútuo acordo entre as partes.

Cláusula 9. Pessoal.

Será de responsabilidade exclusiva da CONTRATADA a contratação e administração de todo o pessoal necessário a assegurar a correta execução dos Serviços.

9.1. A CONTRATADA deverá responder pelas obrigações trabalhistas, previdenciárias, tributárias e cíveis, relativamente ao pessoal que mobilizar para a realização dos Serviços contratados, eximindo a CONTRATANTE de toda responsabilidade acessória, subsidiária ou solidária. De igual modo, a CONTRATADA é a única responsável pelos serviços autônomos de terceiros a quem atribua serviços relacionados ao objeto do presente. Caso a CONTRATANTE seja obrigada a indenizar ou de qualquer forma venha despendar qualquer quantia em favor de funcionários,



procuradores, prepostos ou terceiros contratados pela CONTRATADA, deverá esta, imediatamente após o recebimento de comunicação pela CONTRATANTE, reembolsá-la do correspondente valor, incluindo juros, correções e honorários eventualmente incidentes sobre o valor principal.

Cláusula 10. Remuneração

Para a execução dos Serviços, a remuneração mensal da CONTRATADA corresponderá a R\$ 4,00 (quatro reais) para cada contrato de financiamento, considerando-se um valor mínimo equivalente a 1000 (um mil) contratos.

10.1. Na hipótese de assumir as atividades do Servicer Principal, sem prejuízo da futura formalização do respectivo contrato, fica desde logo ajustado que a remuneração da CONTRATADA passará a observar a Tabela de Tarifas constante do Anexo I, a partir da efetiva assunção da atividade, comprovada pela assinatura, por ambas as partes, de “Termo de Transferência de Obrigações”.

Cláusula 10.2 Forma de Pagamento.

A CONTRATADA apresentará à CONTRATANTE, mensalmente, fatura contendo discriminação dos Serviços prestados, bem como das Despesas Reembolsáveis incorridas, no mês imediatamente anterior, a qual deverá ser paga pela CONTRATANTE no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis após o respectivo recebimento.

Cláusula 10.3 Reajuste do Preço dos Serviços

O preço dos Serviços objeto deste contrato será reajustado anualmente, de acordo com a variação percentual do Índice Geral de Preços de Mercado – IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas, ocorrida no ano civil anterior.

Cláusula 10.4 Penalidades.

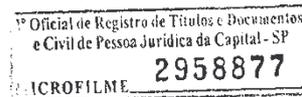
Caso a CONTRATANTE atrase o pagamento de qualquer fatura que lhe for apresentada pela CONTRATADA, ficará sujeita a multa correspondente a 0,06 % (seis centésimos por cento) do valor devido, por dia de atraso, devida a partir do inadimplemento até o dia do efetivo pagamento, sem prejuízo da cobrança de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo Índice Geral de Preços de Mercado – IGPM, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

Cláusula 11. Obrigações da CONTRATADA

Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, obriga-se a CONTRATADA a:

(i) Fornecer, além da mão de obra, todos os equipamentos e material de consumo necessários à execução dos Serviços contratados, valendo-se exclusivamente de pessoal qualificado para a sua realização;

- (ii) Admitir o acompanhamento dos Serviços pela CONTRATANTE, pela Agência de Rating e pelo Agente Fiduciário, na forma e horários mutuamente acordados, não omitindo dados e informações quando solicitados pelos representantes credenciados;
- (iii) Responder pela correta e tempestiva execução dos Serviços, obrigando-se a corrigir os Serviços executados com erro ou imperfeição, no prazo que lhe for assinalado pela CONTRATANTE;
- (iv) Obter quaisquer licenças, registros, averbações ou autorizações porventura necessárias ou exigidas pelas autoridades competentes para a execução dos Serviços;;
- (v) Abster-se de praticar qualquer ato que possa prejudicar a relação da CONTRATANTE com seus Clientes ou com o Servicer Principal; isentar e indenizar a CONTRATANTE, seus sócios, diretores e empregados contra quaisquer responsabilidades, perdas, danos ou prejuízos causados à CONTRATANTE e/ou seus Clientes, em virtude de problemas ocorridos nos computadores ou sistemas informatizados da CONTRATADA;
- (vi) Observar as normas e regulamentos federais, estaduais e municipais aplicáveis à execução dos Serviços;
- (vii) Pagar o Imposto de Renda e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza incidentes sobre sua remuneração, bem como outros tributos eventualmente incidentes sobre esta;
- (viii) Responder por quaisquer custos, despesas, honorários, condenações e multas que venham a ser suportados, cobrados ou demandados da CONTRATANTE em consequência de qualquer prejuízo ou dano, material ou moral, sofrido pelos Clientes em virtude de quaisquer atos ou omissões de responsabilidade da CONTRATADA na execução dos Serviços objeto deste Contrato.
- (ix) Executar os Serviços em estrita observância ao disposto neste Contrato, praticando todo e qualquer ato que seja necessário ao adimplemento de suas obrigações e ao perfeito funcionamento das atividades almejadas pela CONTRATANTE com base neste instrumento;
- (x) Atender a toda e qualquer solicitação de informação do Agente Fiduciário, da Agência de Rating e da Empresa de Auditoria contratada pela CONTRATANTE, conforme definidos nos Termos de Securitização, que tenham como lastro Financiamentos Imobiliários de propriedade da CONTRATANTE, sem qualquer custo para estes ou para a CONTRATANTE;
- (xi) Permitir à Empresa de Auditoria, sempre que solicitado e sem qualquer custo adicional para a CONTRATANTE, livre acesso aos sistemas e registros de dados relativos aos créditos a receber e contas a pagar da CONTRATANTE;
- (xii) Acatar prontamente toda e qualquer instrução da CONTRATANTE, que tenha sido estritamente formalizada por pessoas autorizadas, e não atender qualquer instrução de terceiros sem a prévia anuência da CONTRATANTE;
- (xiii) Observar todos os procedimentos e requerimentos, bem como cumprir todas as obrigações da CONTRATANTE estipuladas nos Termos de Securitização e nos Regulamentos das respectivas



emissões de CRIs pela CONTRATANTE, das quais tiver ciência por meio do Termo de Conhecimento (Anexo II)

(xiv) Elaborar e enviar, por meio eletrônico, relatório à CONTRATANTE, ao Agente Fiduciário e à Agência de Rating, que deverá conter as informações referentes à composição da carteira de Financiamentos Imobiliários;

(xv) Comunicar, imediatamente por escrito, à CONTRATANTE, ao Agente Fiduciário e à Agência de Rating, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela CONTRATANTE, de seus direitos, prerrogativas, privilégios e garantias decorrentes dos Contratos de Financiamento Imobiliário e deste Contrato, ou que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses do conjunto de titulares dos CRIs emitidos pela CONTRATANTE;

(xvi) Fornecer à CONTRATANTE, sempre que solicitado, as informações e documentos referentes aos Financiamentos Imobiliários que estiverem em seu poder;

(xvii) Prosseguir a prestação dos Serviços contratados nos termos deste instrumento, diretamente ao Agente Fiduciário, no caso deste vir a assumir a custódia e administração dos Financiamentos Imobiliários.

(xviii) Observar e cumprir todos os critérios e condições estabelecidos nos Regulamentos das emissões de CRIs pela CONTRATANTE, conforme os Termos de Conhecimento firmados na forma do Anexo II.

Cláusula 12. Obrigações da CONTRATANTE

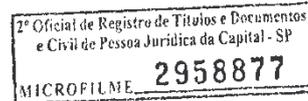
Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, obriga-se a CONTRATANTE a:

- (i) disponibilizar à CONTRATADA todos os documentos e informações por esta requisitados para permitir-lhe promover a execução dos Serviços;
- (ii) promover o pagamento da remuneração da CONTRATADA nos prazos e valores acordados;
- (iii) cientificar à CONTRATADA sobre quaisquer medidas que resolva adotar diretamente junto aos seus Clientes.

Cláusula 13. Declarações da CONTRATANTE

A CONTRATANTE, devidamente autorizada na forma de seus atos constitutivos, declara e garante que:

- (i) É uma companhia aberta validamente constituída e em regular funcionamento de acordo com legislação das sociedades por ações em vigor, em especial as normas da CVM aplicáveis às companhias de capital aberto e de securitização de créditos imobiliários;



(ii) A celebração deste Contrato e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes estão devidamente autorizados por seus órgãos deliberativos, autorizações essas que foram obtidas nos termos dos seus atos constitutivos e têm plena eficácia;

(iii) Os representantes legais que assinam este Contrato têm poderes estatutários para tanto; e

(iv) Todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessários ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados.

Cláusula 13.1. Declarações da CONTRATADA

A CONTRATADA, devidamente autorizada na forma de seus atos constitutivos, declara e garante que:

(i) É uma sociedade por quotas de responsabilidade limitada, validamente constituída e em regular funcionamento de acordo com legislação em vigor;

(ii) A celebração deste Contrato e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes estão devidamente autorizados por seus órgãos deliberativos e têm plena eficácia;

(iii) Os representantes legais que assinam este Contrato têm poderes estatutários para assumir, em seu nome, as obrigações nele estabelecidas, bem como para outorgar mandatos a terceiros nos termos aqui definidos e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iv) Todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessários ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial;

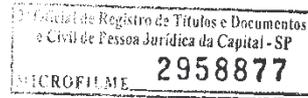
(v) Está apta a desempenhar os Serviços previstos neste instrumento a partir desta data, nos termos da legislação em vigor, bem como dispõe de todos os equipamentos e sistemas necessários para tanto;

Cláusula 13.2. Declaração Conjunta

(i) A CONTRATADA e a CONTRATANTE se obrigam a adotar todas as providências para, durante todo o período de vigência deste Contrato, manter as declarações válidas e eficazes.

(ii) A CONTRATADA e a CONTRATANTE se obrigam a comunicar mutuamente, tão logo seja do seu conhecimento, a ocorrência, ou a possibilidade de ocorrência, de qualquer ato ou fato que possa vir a tornar inválida ou ineficaz qualquer uma das suas declarações feitas e/ou reafirmadas, assim como a adotar, em tempo hábil, as medidas cabíveis para evitar ou sanar a invalidade ou ineficácia da declaração.

Cláusula 14. Prazo de vigência do Contrato



O prazo de duração do presente Contrato é de 2 (dois) anos, contados a partir da data de sua assinatura, prorrogável automaticamente se não houver qualquer manifestação em contrário por qualquer das partes, efetuada com antecedência de 30 (trinta) dias

Cláusula 14.1 Aviso Prévio

Qualquer das partes poderá denunciar o presente contrato, a partir do seu primeiro vencimento, devendo, para isso, comunicar a sua decisão à outra parte com a antecedência prevista nesta cláusula.

Se a CONTRATANTE em qualquer hipótese pretender a rescisão do Contrato, deverá notificar a CONTRATADA com 30 (trinta) dias de antecedência.

Se a rescisão for pretendida pela CONTRATADA, deverá notificar por escrito a CONTRATANTE e Agência de Rating com 90 (noventa) dias de antecedência.

Se a CONTRATADA tiver assumido as funções de Servicer Principal, a denúncia do Contrato pela mesma deverá ser efetuada por escrito a CONTRATANTE e Agência de Rating com 180 (cento e oitenta) dias de antecedência.

A denúncia do contrato, pela CONTRATANTE, deverá ter a prévia comunicação por escrito a Agência de Rating

Na hipótese prevista nesta cláusula, obriga-se a CONTRATADA a fornecer à nova contratada, bem como aos prepostos desta, todos os documentos, relatórios, informações, e, enfim, todos e quaisquer elementos para que a nova contratada esteja em condições de assumir os serviços previstos neste instrumento, sem interrupções e irregularidades.

Cláusula 15. Vedação da Cessão

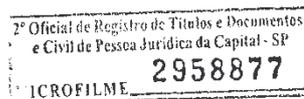
É vedada a cessão total ou parcial deste Contrato, ou dos direitos e obrigações dele decorrentes, sem prévio consentimento das outras partes.

Cláusula 16. Resolução do Contrato

(i) O presente Contrato poderá ser resolvido por qualquer das partes, através de notificação dirigida à outra parte, caso ocorra a infração a qualquer dos termos e condições do presente Contrato.

(ii) A notificação deverá estipular o prazo de 10 (dez) Dias Úteis para a parte infratora remediar a respectiva infração e, somente após transcorrido referido prazo sem que a infração tenha sido remediada poderá o presente Contrato ser considerado extinto.

(iii) Caso ocorra a extinção do presente Contrato nos termos da presente cláusula, ficará a parte infratora sujeita ao pagamento de multa no valor correspondente a 10 (dez) vezes o valor da última



remuneração mensal da CONTRATADA, sem prejuízo das eventuais perdas e danos aplicáveis à espécie.

Cláusula 17. Extinção do Contrato pela CONTRATANTE

A CONTRATANTE dará por findo o presente Contrato através de notificação dirigida à CONTRATADA, nas seguintes hipóteses:

- (i) seja requerida, ou a CONTRATADA inicie processo de falência ou concordata; ou
- (ii) a CONTRATADA seja dissolvida ou liquidada;
- (iii) a CONTRATADA seja impedida, por ato de autoridade administrativa ou judicial, de executar qualquer parte dos Serviços.

(iv) Ocorrendo qualquer dos motivos especificados no parágrafo precedente, a CONTRATANTE poderá notificar a CONTRATADA da extinção do presente Contrato no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, sem prejuízo de qualquer outro direito assegurado à CONTRATANTE pela lei ou pelo Contrato, ressalvado, entretanto, o direito da CONTRATADA ao recebimento da remuneração devida até a data de rescisão, nos termos do presente Contrato.

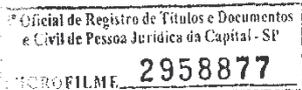
Cláusula 18. Guarda e Custódia

Será de responsabilidade da CONTRATADA a guarda e custódia física, durante o prazo mínimo exigido pela legislação fiscal dos comprovantes de pagamento pelos Clientes que eventualmente lhe tenham sido entregues em caso de assunção das atividades de Servicer Principal; assim como os respectivos Dossiês Individuais de Crédito e todos os demais documentos relacionados aos Financiamentos Imobiliários que estiverem em seu poder.

Cláusula 19. Devolução de Documentos

Na hipótese de extinção do presente Contrato, por qualquer motivo, obriga-se a CONTRATADA a colocar imediatamente à disposição da CONTRATANTE todos os documentos, bens ou direitos de propriedade desta relacionados ao presente Contrato, que estejam na sua posse ou sob seu controle, efetuando a transferência de todos os arquivos, dados e documentos referentes aos Financiamentos Imobiliários, no prazo de 30 (trinta) dias para a CONTRATANTE, ou para empresa por ela indicada, mantida a responsabilidade da CONTRATADA pela prestação dos Serviços objeto do Contrato durante este período.

19.1. Em caso de descumprimento da obrigação referida nesta cláusula, no prazo ora fixado, ficará a CONTRATADA sujeita à multa diária de 0,33% (trinta e três centésimos por cento) sobre o valor total dos encargos do Patrimônio Separado no mês imediatamente anterior à infração, computada desde a data em que deveria ter efetivado a transferência dos elementos indicados nesta cláusula até a data em que efetivamente vier a restituí-los à CONTRATANTE ou a quem esta indicar. O valor desta multa poderá ser cobrado mediante execução, valendo este instrumento como título executivo extrajudicial nos termos do artigo 585 do Código de Processo Civil.



Cláusula 20. Indenização por Dispensa Imotivada

Caso a CONTRATANTE resolva dispensar os Serviços objeto do presente Contrato por qualquer motivo que não os expressamente previstos para a hipótese, deverá pagar à CONTRATADA multa no valor equivalente a 10 (dez) vezes a última remuneração mensal recebida pela CONTRATADA.

Cláusula 21. Indenização.

(i) As partes, neste ato, reciprocamente, comprometem-se a isentar e indenizar a outra parte, seus sócios, diretores e empregados contra responsabilidades, infrações, perdas e danos ou prejuízos de qualquer natureza contra ela reclamados por terceiros, derivadas ou relacionadas ao cumprimento das suas respectivas obrigações assumidas no âmbito do presente Contrato, exceto nas hipóteses em que a parte reclamada ou acionada tenha agido com dolo, má-fé ou culpa grave.

(ii) As partes obrigam-se desde já a reembolsar a outra de quaisquer dispêndios que a mesma tiver ao título supracitado, judiciais ou extrajudiciais, imediatamente após a comunicação do fato, desde que devidamente comprovadas.

(iii) A obrigação de indenizar prevista nesta cláusula é aplicável à todas as atividades desenvolvidas em função deste Contrato, ainda que a causa de pedir seja posterior à sua rescisão.

Cláusula 22. Confidencialidade.

Dada a natureza da atividades da CONTRATANTE e da CONTRATADA e o objeto deste Contrato obrigam-se as partes mutuamente, por si, seus funcionários e prepostos, a:

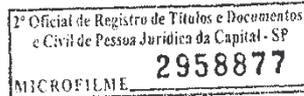
i) manter absoluto sigilo sobre as operações, dados, materiais, pormenores, informações, documentos, especificações técnicas ou comerciais, inovações e aperfeiçoamento tecnológico ou comerciais das partes ou de seus clientes, inclusive quaisquer programas, rotinas ou arquivos a que eventualmente tenha ciência ou acesso, ou que lhe venha a ser confiado, em razão deste contrato, exceto o que for definido expressamente como não confidencial;

ii) não usar, comercializar, reproduzir as informações e documentos acima referidos, ou dar ciência a terceiros dos mesmos;

iii) responder perante a outra parte e terceiros prejudicados, civil e criminalmente, por si, seus funcionários, contratados e/ou prepostos, pela eventual quebra de sigilo das informações que tenha acesso ou ciência, direta ou indiretamente, em virtude do Contrato;

iv) consultar previamente a outra parte antes de fazer qualquer menção ao seu nome, para fins de publicidade própria, sendo vedada a divulgação dos termos do Contrato.

22.1. A presente cláusula subsistirá à rescisão ou ao término do Contrato, independentemente do motivo de tal rescisão, ou término, por prazo de 3 anos, contados a partir da rescisão.



22.2. Fica estipulada multa no valor de 100 (cem) salários mínimos vigentes à época da infração, no caso de descumprimento desta cláusula por qualquer das partes, por seus funcionários, prepostos ou representantes.

Cláusula 23. Notificações e Comunicações.

Todas as notificações e comunicações referentes ao presente Contrato deverão ser realizadas por escrito e entregue à outra parte pessoalmente, via fax, e-mail ou através de correspondência, com comprovação de recebimento, nos endereços a seguir indicados ou em outro que for posteriormente comunicado por escrito, dirigidas aos respectivos propositos abaixo nomeados:

Brazilian Securities Companhia de Securitização
Avenida Paulista, 1728 - 12º andar
São Paulo - SP / CEP: 01310-200
Atenção: Fernando Pinilha Cruz
Fax: (011) 3141.1284
E-mail: fernando.cruz@braziliansecurities.com.br

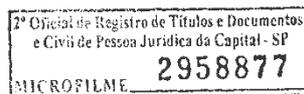
FPS Negócios Imobiliários Ltda. Avenida Paulista, 1009 – 22º andar
São Paulo – SP / CEP: 01311-919
Atenção : Alexandre César Pádua
Fax: (011) 3171-2552
E-mail: fps@fleury.adv.br

Moody's Investors Service
99 Church Street 4th Floor
New York, New York 10007
USA
Fax: 212-5534392
At.: Brigitte Posch ou Camilo Mendez
E-mail: Lamonitoring@moodys.com
Brigitte.Posch@moodys.com
Camilo.mendez@moodys.com

Cláusula 24. Alterações nas Condições dos Serviços

Qualquer alteração nas condições estabelecidas neste contrato e seus anexos ou a realização de aditivos contratuais na eventualidade de assunção pela CONTRATADA das atividades do Servicer Principal ou outras que se fizerem necessárias, somente será considerada válida se acordada em instrumento escrito, firmado por ambas as partes, com a aprovação da Agência de Rating e Agente Fiduciário.

Cláusula 25. Inteiro Teor.



O presente Contrato representa o inteiro entendimento entre as partes e constitui a integridade dos termos e condições acordadas entre as mesmas, derogando qualquer entendimento anterior a respeito da matéria nele contida.

25.1. Qualquer disposição deste Contrato que eventualmente venha a ser considerada inválida não afetará a validade das demais, que permanecerão íntegras e válidas para todos os efeitos legais.

Cláusula 26. Renúncia ou Novação.

A abstenção eventual, omissão ou tolerância, por qualquer das partes, no uso de quaisquer das faculdades que lhes foram concedidas pelo presente Contrato, não importará em renúncia ao seu exercício em outras oportunidades que se apresentarem e nem constituirá novação ou alteração contratuais, não diminuindo, portanto, a completa e fiel responsabilidade das partes na execução deste contrato e na observância das disposições legais aplicáveis.

Cláusula 27. Sub-rogação

Na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a custódia e administração dos Financiamentos Imobiliários, ou tiver que adotar medidas visando à realização dos Financiamentos Imobiliários, caso a CONTRATANTE não o faça, ficará o Agente Fiduciário automaticamente sub-rogado nos direitos e nas obrigações do presente contrato, passando a ocupar a posição da CONTRATANTE.

Cláusula 28. Arbitragem

As divergências decorrentes deste contrato serão dirimidas definitivamente por arbitragem, segundo o Regulamento da Câmara de Comércio Brasil Canadá.

Cláusula 28.1. Regras para a Arbitragem

A arbitragem será feita levando-se em conta os princípios gerais de direito, a legislação civil e comercial vigentes, ou nos usos e costumes, à falta de regra legal aplicável.

Cláusula 28.2. Honorários dos Árbitros

Os honorários dos árbitros serão rateados em igual proporção entre as partes, independentemente da decisão final da arbitragem, arcando cada uma das partes com os honorários de seus respectivos assistentes técnicos e custos das provas que desejarem produzir.

Cláusula 28.3. Decisão Arbitral

As partes declaram-se cientes de que a decisão arbitral será conclusiva e surtirá os efeitos de direito, entre elas e seus sucessores, constituindo-se em título executivo, no caso de ser condenatória, nos termos do artigo 31 da Lei 9.307/96.

Cláusula 29. Foro

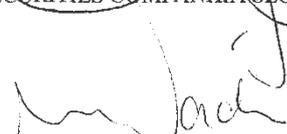
As partes elegem o Foro da Comarca da Capital deste Estado, como único competente para dirimir quaisquer pleitos para eventual execução da sentença arbitral, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, ou venha a sê-lo, observando-se, entretanto, as disposições pertinentes à arbitragem, ora avençadas.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as partes assinam o presente Instrumento em 3 (três) vias, na presença das testemunhas abaixo, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para que produza os seus jurídicos e legais efeitos.

São Paulo, 01 de dezembro de 2.003


BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA SECURITIZADORA
Nome:
Cargo:


Nome:
Cargo:


Nome:
Cargo:


Nome:
Cargo:

FPS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Nome:
Cargo:

Testemunhas:

1. 
Fábio Rossi Prado
RG. 26.841.575-4
CPF. 294.254.708-12

2. 
Moniça Assis Furti
RG. 15.119.511-4
CPF. 075.457.980/98

2.º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
Emolumentos: R\$ 69,26
sendo devidos:
17,76316% ao Estado
13,157894% ao IPESP
3,289473% ao Reg. Civil
3,289473% ao Trib. Justiça

2.º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
BEL. GENTIL DOMINGUES DOS SANTOS - OFICIAL
Rua Sen. Paulo Egidio, 72, Conj. 110 - Tel. 3101-5631
Apresentado hoje, protocolado e registrado em
MICROFILME SOB N.º 2958877
São Paulo, 17 de MAR de 2004.

 Antonio Silveira Alves Akiko Takano Hassui
 Carlos Aoki Gilberto Vecchi
 Paulo Signoretti Domingues Marcelo da S. Espedito
 Roberto Ferreira de Souza Maurício A. Domingues Rodrigues
Substituto Escreventes Autorizados
- Taxas Recolhidas por guia -

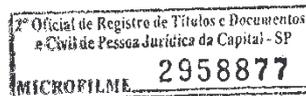
18

1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
2958877
MICROFILME

ANEXO I
TABELA DE TARIFAS

ADMINISTRAÇÃO DE CRÉDITOS

QUANTIDADE DE CONTRATOS / MÊS	VALOR UNITÁRIO - R\$
Até 1000	12,00
De 1000 até 2000	10,00
De 2000 até 5000	9,00
De 5000 até 8000	8,00
Acima de 8000	7,00



ANEXO II
TERMO DE CONHECIMENTO

Pelo presente instrumento particular ("Termo de Conhecimento") Brazilian Securities - Companhia Securitizadora ("Contratante"), na qualidade de CONTRATANTE no âmbito do Contrato de Prestação de Serviços de Back Up para Administração de Financiamentos Imobiliários datado de 01 de dezembro de 2.003 ("Contrato"), transfere para a FPS Negócios Imobiliários Ltda. ("Contratada"), na qualidade de CONTRATADA naquele Contrato, os dados pertinentes aos Financiamentos Imobiliários discriminados na Lista de Créditos anexa.

A Contratada manifesta sua aceitação à transferência ora efetuada e compromete-se a promover a execução dos Serviços em relação aos Financiamentos Imobiliários pelo presente Termo de Conhecimento transferidos.

A Data de Transferência correspondente aos dados dos Financiamentos Imobiliários objeto deste Termo de Conhecimento deverá ser XX de XX de 200X.

O presente Termo de Conhecimento deverá ser regido pelas cláusulas e condições estabelecidas no Contrato.

Por estarem justas e contratadas, assinam as partes o presente instrumento em 3 (três) vias de igual teor e forma, perante as testemunhas abaixo.

São Paulo, XX de XX de 2.00X

Brazilian Securities Companhia de Securitização

FPS Negócios Imobiliários Ltda.

Testemunhas:

1. _____

2. _____

ANEXO III - CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO DE
CARTEIRA DE CRÉDITOS

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 2958877

Jac. 

Anexo VI ao Prospecto - Modelo de Boletim de Subscrição

Data: 1ª via	BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS					Nº: BS-217
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO						
Local	Data	Emissão	Série	Quantidade	Valor Nominal Unitário	Valor Total da Emissão
São Paulo	20/03/2011	1ª	2.011-217	41 (quarenta e um)	R\$ 301.081,72 (trezentos e um mil, oitenta e um reais e setenta e dois centavos)	R\$ 12.344.350,52 (doze milhões, trezentos e quarenta e quarto mil, trezentos e cinquenta reais e cinquenta e dois centavos)
FORMA DE PAGAMENTO DOS CRIS						
AMORTIZAÇÃO				JUROS		
Índice de Reajuste	Forma de Pagamento			Taxa de Juros (a.a.)	Forma de Pagamento	
IGP-M	359 parcelas mensais com primeiro vencimento em 20/06/2011 e o último vencimento em 20/02/2041			8,0000%	359 parcelas mensais com primeiro vencimento em 20/06/2011 e o último vencimento em 20/02/2041	
OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO						
Tipo de Lastro:	Contratos Imobiliários					
Forma de Emissão:	Escritural					
Garantias:	I. Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários cedidos; II. Garantia Real: 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários são garantidos por alienação fiduciária dos imóveis, constituída na forma prevista na Lei 9.514/97, conforme individualizados no Anexo I. A cessão dos Créditos Imobiliários para a Securitizadora implica, por força de lei, na automática transferência das respectivas garantias de alienação fiduciária em seu favor; III. Obrigação individual dos Coobrigados de recomprar os Créditos Imobiliários conforme estabelecido nos pertinentes contratos de cessão IV. CRIs Júnior subordinados aos CRIs Sênior.					
Agente Fiduciário:	OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.	CNPJ/MF:	36.113.876/0001-91			
Agência de Rating:	Fitch Rating	Classificação:	A(bra)			
Instituição Registradora:	CETIP	Data do Registro:	25/03/2011			
Data do Termo de Securitização:	20/03/2011	Data do Anúncio de Distribuição e Encerramento:	17/06/2011			
O Prospecto está disponível em versão eletrônica para consulta nos web sites da Emissora (www.braziliansecurities.com.br), na CVM (www.cvm.gov.br), na CETIP (www.cetip.com.br) e na BM&FBovespa (www.bovespa.com.br).						
QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR						
Nome/Razão Social:					CPF/CNPJ/MF:	
Endereço:					Número:	Complemento:

Bairro:	CEP:	Cidade:	UF:	Telefone:	
CRIS SUBSCRITOS					
Quantidade	Preço Unitário	Valor Total Subscrito:			
		R\$			
VALOR E FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO DOS CRIS					
<p>a) Forma de integralização em moeda corrente nacional.</p> <p>b) O presente será considerado quitado, quando da transferência dos ativos e liquidação financeira por meio do sistema da CETIP.</p>					
DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DOS CRIS					
<p>Os CRIs emitidos em uma ou mais séries, nos termos da Lei n.º 9.514/97, poderão ter sua colocação realizada total ou parcialmente. Na hipótese de colocação parcial, a oferta poderá ser mantida desde que colocado um mínimo de 10% do montante ofertado, ficando facultado à companhia cancelar ou subscrever os CRIs não colocados, conforme RCA da emissora realizada em 10/01/2011</p>					
DECLARAÇÃO DO INVESTIDOR					
<p>O subscritor declara nesse ato, para os devidos fins que: (i) é um investidor qualificado, conforme conceituado na legislação emanada da Comissão de Valores Mobiliários; (ii) está de acordo com as condições expressas no presente Boletim, sendo representado neste ato por pessoa(s) com poderes válidos para vinculá-lo por todas as obrigações ora assumidas, na forma de seus atos constitutivos; (iii) recebeu exemplar do Prospecto da oferta e esta ciente das condições expressas no mesmo;</p>					
INVESTIDOR					
RECIBO					
<p>Declaramos o recebimento dos valores conforme indicado no presente Boletim de Subscrição.</p>					
BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO					

Data: 1ª via	BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS					Nº: BS-218
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO						
Local	Data	Emissão	Série	Quantidade	Valor Nominal Unitário	Valor Total da Emissão
São Paulo	20/03/2011	1ª	2.011-218	4 (quarto)	R\$ 342.898,53 (trezentos e quarenta e dois mil, oitocentos e noventa e oito reais e cinquenta e três centavos)	R\$ 1.371.594,52 (um milhão, trezentos e setenta e um mil, quinhentos e noventa e quatro reais e cinquenta e dois centavos)
FORMA DE PAGAMENTO DOS CRIS						
AMORTIZAÇÃO				JUROS		
Índice de Reajuste	Forma de Pagamento			Taxa de Juros (a.a.)	Forma de Pagamento	
IGP-M	359 parcelas mensais com primeiro vencimento em 20/10/2011 e o ultimo vencimento em 20/02/2041			41,7817%	359 parcelas mensais com primeiro vencimento em 20/10/2011 e o ultimo vencimento 20/02/2041	
OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO						
Tipo de Lastro:	Contratos Imobiliários					
Forma de Emissão:	Escritural					
Garantias:	<ol style="list-style-type: none"> I. Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários cedidos; II. Garantia Real: 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários são garantidos por alienação fiduciária dos imóveis, constituída na forma prevista na Lei 9.514/97, conforme individualizados no Anexo I. A cessão dos Créditos Imobiliários para a Securitizadora implica, por força de lei, na automática transferência das respectivas garantias de alienação fiduciária em seu favor; III. Obrigação individual dos Coobrigados de recomprar os Créditos Imobiliários conforme estabelecido nos pertinentes contratos de cessão IV. CRIs Júnior subordinados aos CRIs Sênior. 					
Agente Fiduciário:	OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.	CNPJ/MF:	36.113.876/0001-91			
Agência de Rating:	Não Há	Classificação:	Não Há			
Instituição Registradora:	CETIP	Data do Registro:	25/03/2011			
Data do Termo de Securitização:	20/03/2011	Data do Anúncio de Distribuição e Encerramento	17/06/2011			
O Prospecto está disponível em versão eletrônica para consulta nos web sites da Emissora (www.braziliansecurities.com.br), na CVM (www.cvm.gov.br), na CETIP (www.cetip.com.br) e na BM&FBovespa (www.bovespa.com.br).						
QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR						
Nome/Razão Social:					CPF/CNPJ/MF:	

Endereço:		Número:	Complemento:	
Bairro:	CEP:	Cidade:	UF:	Telefone:
CRIS SUBSCRITOS				
Quantidade	Preço Unitário	Valor Total Subscrito:		
		R\$		
VALOR E FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO DOS CRIS				
a) Forma de integralização em moeda corrente nacional e volume integralizado equivalente a R\$ b) O presente será considerado quitado, quando da transferência dos ativos e liquidação financeira por meio do sistema da CETIP.				
DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DOS CRIS				
Os CRIs emitidos em uma ou mais séries, nos termos da Lei n.º 9.514/97, poderão ter sua colocação realizada total ou parcialmente. Na hipótese de colocação parcial, a oferta poderá ser mantida desde que colocado um mínimo de 10% do montante ofertado, ficando facultado à companhia cancelar ou subscrever os CRIs não colocados, conforme RCA da emissora realizada em 10/01/2011.				
DECLARAÇÃO DO INVESTIDOR				
O subscritor declara nesse ato, para os devidos fins que: (i) é um investidor qualificado, conforme conceituado na legislação emanada da Comissão de Valores Mobiliários; (ii) está de acordo com as condições expressas no presente Boletim, sendo representado neste ato por pessoa(s) com poderes válidos para vinculá-lo por todas as obrigações ora assumidas, na forma de seus atos constitutivos; (iii) recebeu exemplar do Prospecto da oferta e esta ciente das condições expressas no mesmo;				
INVESTIDOR				
RECIBO				
Declaramos o recebimento dos valores conforme indicado no presente Boletim de Subscrição.				
BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO				

Anexo VII ao Prospecto - Demonstrações Financeiras da Securitizadora e pareceres dos auditores independentes relativas aos exercícios sociais encerrados em, 31.12.2008, 31.12.2009 , 31.12.2010 e ITR 31/03/2011

**BRAZILIAN SECURITIES
COMPANHIA DE SECUTIZAÇÃO
DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E DE 2007**

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E DE 2007

CONTEÚDO

Parecer dos auditores independentes	3 - 4
Balanço patrimonial	5 - 6
Demonstração dos resultados	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstração do fluxo de caixa	9
Demonstração do valor adicionado	10 - 11
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras	12 - 42

Parecer dos auditores independentes

Ao
Conselho de Administração e aos Acionistas da
Brazilian Securities Companhia de Securitização

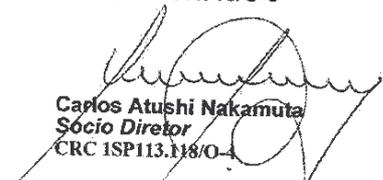
1. Examinamos o balanço patrimonial da Brazilian Securities Companhia de Securitização levantado em 31 de dezembro de 2008, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido, do fluxo de caixa e do valor adicionado correspondentes ao exercício findo nessa data, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras.
2. Nosso exame foi conduzido de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil e compreenderam: a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos da Companhia; b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; e c) a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas adotadas pela Administração da Companhia, bem como da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.
3. Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Brazilian Securities Companhia de Securitização em 31 de dezembro de 2008, o resultado de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido, os seus fluxos de caixa e os valores adicionados nas operações referentes ao exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.
4. Conforme mencionado na nota explicativa nº 2, as práticas contábeis adotadas no Brasil foram alteradas a partir de 1º de janeiro de 2008. As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007, apresentadas de forma conjunta com as demonstrações contábeis de 2008, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil vigentes até 31 de dezembro de 2007 e, como permitido pelo Pronunciamento

Técnico CPC 13 - Adoção Inicial da Lei nº 11.638/07 e da Medida Provisória no 449/08, não estão sendo reapresentadas com os ajustes para fins de comparação entre os exercícios. As demonstrações contábeis relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007 foram examinadas por outros auditores independentes, que emitiram parecer datado de 1º de fevereiro de 2008, sem ressalvas e com parágrafo de ênfase quanto ao fato de que a Administração da Companhia estava em processo de análise quanto à melhor forma de apresentação e divulgação de informações financeiras previstas na Instrução CVM Nº 414 de 30 de dezembro de 2004, para providenciar os eventuais aprimoramentos nas notas explicativas ou demonstrações financeiras futuras da companhia. Para o exercício de 2008, as referidas informações estão incluídas nas notas explicativas (Nota 17) e a ênfase deixa de ser requerida nesse exercício.

5. As demonstrações dos fluxos de caixa e do valor adicionado correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007, preparadas em conexão com as demonstrações contábeis do exercício de 2008, foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos no parágrafo 2 e, em nossa opinião essas demonstrações estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações contábeis mencionadas no parágrafo 4, tomadas em conjunto.

São Paulo, 02 de março de 2009

MOORE STEPHENS LIMA LUCCHESI
Auditores Independentes
CRC 2SP 015.045/O-0


Carlos Atushi Nakamura
Sócio Diretor
CRC 1SP113.118/O-1

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

Balanco patrimonial em 31 de dezembro
Em milhares de reais

<u>Ativo</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Circulante	<u>173.295</u>	<u>156.671</u>
Caixa e equivalente de caixa	2.652	554
Aplicações financeiras e instrumentos financeiros derivativos (Nota 4)	112.325	13.183
Recebíveis imobiliários (Nota 6)	36.025	121.420
Outros créditos (Nota 7)	21.779	20.557
Outros valores e bens (Nota 8)	514	957
Não circulante	<u>283.078</u>	<u>238.317</u>
Realizável a longo prazo	<u>282.885</u>	<u>238.082</u>
Aplicações financeiras e instrumentos financeiros derivativos (Nota 4)	100.695	105.265
Operações securitizadas (Nota 5)	28.807	16.942
Recebíveis imobiliários (Nota 6)	138.302	115.708
Outros créditos (Nota 7)	15.081	167
Imobilizado (Nota 3(e))	<u>191</u>	<u>230</u>
Intangível	<u>2</u>	<u>5</u>
Ágios de incorporação (Notas 1 e 3(f))	11.450	11.450
Provisão para perdas de ágios de incorporação (Notas 1 e 3(f))	(5.725)	(8.015)
Softwares	13	13
Amortizações acumuladas	(5.736)	(3.443)
Total do ativo	<u>456.373</u>	<u>394.988</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

Balço patrimonial em 31 de dezembro
Em milhares de reais

<u>Passivo</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Circulante	<u>78.049</u>	<u>152.845</u>
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's (Nota 9)	4.191	318
Obrigações por empréstimos (Nota 10)	5.543	10.135
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 13)	-	919
Obrigações por aquisição de recebíveis (Nota 16(f))	55.785	123.093
Outras obrigações (Nota 11)	12.530	18.380
Não circulante	<u>231.020</u>	<u>115.519</u>
Exigível a longo prazo	<u>231.020</u>	<u>115.519</u>
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's (Nota 9)	40.880	3.636
Obrigações por empréstimos (Nota 10)	179.670	87.679
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 13)	-	775
Obrigações por aquisição de recebíveis (Nota 16(f))	10.470	23.429
Patrimônio líquido (Nota 12)	<u>147.304</u>	<u>126.624</u>
Capital social	100.229	96.000
Reserva de capital	17.048	17.048
Reservas de lucros	30.027	13.576
Total do passivo e patrimônio líquido	<u>456.373</u>	<u>394.988</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

Demonstração dos resultados
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais, exceto lucro por ação

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Receitas operacionais		
	<u>86.871</u>	<u>60.813</u>
Resultado com recebíveis imobiliários (Nota 16(b))	56.246	21.334
Resultado de operações securitizadas (Nota 16(c))	13.213	9.263
Rendas de aplicações financeiras	15.427	27.858
Receitas de prestação de serviços	1.985	2.002
Receitas com operações de mútuo	-	356
Despesas operacionais		
	<u>(55.263)</u>	<u>(35.410)</u>
Despesas com Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's	(3.232)	(827)
Resultado em operações com instrumentos financeiros derivativos	38.421	(17.156)
Despesas com pessoal, inclui R\$ 2.151 (2007 - R\$ 1.704) de honorários de diretoria	(4.836)	(3.623)
Despesas administrativas (Nota 16(g))	(6.185)	(8.578)
Despesas tributárias	(4.904)	(3.654)
Despesas financeiras com empréstimos	(74.571)	(1.473)
Outras (despesas) receitas operacionais	44	(99)
Resultado antes da tributação		
	<u>31.608</u>	<u>25.403</u>
Imposto de renda e contribuição social (Nota 14)	(1.165)	(13.266)
IRPJ / CSLL - diferidos	(8.868)	6.400
Lucro líquido do exercício		
	<u>21.575</u>	<u>18.537</u>
Lucro líquido por ação - R\$	<u>0,48</u>	<u>0,42</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Em milhares de reais

	Capital social	Reserva de capital – ágio na subscrição	Reserva legal	Reserva- retenção de lucros	Lucros/(prejuízos) acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2007	96.000	17.048	890	12.686	-	126.624
Aumento do capital social (Nota 12)	4.229	-	-	-	-	4.229
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	21.575	21.575
Dividendos (R\$ 0,11 por ação)	-	-	-	-	(5.124)	(5.124)
Destinações	-	-	1.079	15.372	(16.451)	-
Em 31 de dezembro de 2008	100.229	17.048	1.969	28.058	-	147.304
Em 31 de dezembro de 2006	96.000	17.048	-	-	(734)	112.314
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	18.537	18.537
Dividendos (R\$ 0,10 por ação)	-	-	-	-	(4.227)	(4.227)
Destinações	-	-	890	12.686	(13.576)	-
Em 31 de dezembro de 2007	96.000	17.048	890	12.686	-	126.624

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

**Demonstração do fluxo de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais**

	2008	2007
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido		
Depreciação e amortização, líquida da reversão de provisão para ágio de incorporação	21.575	18.537
	<u>55</u>	<u>50</u>
Lucro líquido ajustado	21.630	18.587
Variação de ativos e passivos		
Redução (Aumento) de aplicações financeiras e instrumentos financeiros derivativos	(94.572)	47.332
Redução (Aumento) de operações securitizadas	(11.865)	(11.295)
Redução (Aumento) de recebíveis imobiliários	62.801	(226.391)
Redução (Aumento) de outros créditos	(16.136)	(19.721)
Redução (Aumento) de outros valores e bens	443	314
Aumento (Redução) de certificados de recebíveis imobiliários	41.116	(3.557)
Aumento (Redução) de instrumentos financeiros derivativos	(1.694)	(1.299)
Aumento (Redução) de obrigações por aquisição de recebíveis	(80.267)	84.284
Aumento (Redução) de outras obrigações	(6.746)	12.795
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	<u>(85.290)</u>	<u>(98.951)</u>
Fluxos de caixa das atividades de investimento		
Aquisições de imobilizado de uso	(13)	(46)
Caixa líquido proveniente das atividades de investimento	<u>(13)</u>	<u>(46)</u>
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Aumento (Redução) obrigações por empréstimos	87.399	82.672
Aumento de capital	4.229	-
Dividendos pagos	(4.227)	-
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	<u>87.401</u>	<u>82.672</u>
Fluxo de caixa gerado ou (consumido) no exercício	<u><u>2.098</u></u>	<u><u>(16.325)</u></u>
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	554	16.879
Caixa e equivalente de caixa no fim do exercício	2.652	554

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

**Demonstração do valor adicionado
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais**

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO		
1- Receitas		
1.1)- Rendas de aplicações financeiras	86.915	62.532
1.2)- Resultado com atividades de securitização	15.427	29.577
1.3)- Prestação de serviços	69.459	30.597
1.4)- Outras	1.985	2.002
	44	356
2- Despesas de intermediação financeira		
2.1) - Despesas com Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's	(39.383)	(21.175)
	(3.232)	(827)
2.2) -Resultado em operações com instrumentos financeiros derivativos	38.420	(18.875)
2.3) -Despesas financeiras com empréstimos	(74.571)	(1.473)
3- Insumos adquiridos de terceiros		
3.1)- Materiais, energia e outros	(5.823)	(8.337)
3.2)- Serviços de terceiros	(22)	(29)
3.3)- Perda / Recuperação de valores ativos	(3.856)	(3.017)
3.4)- Outros	-	(115)
	(1.945)	(5.176)
Propaganda, publicidade, publicações	(151)	(119)
Serviços do sistema financeiro	(505)	(4.134)
Comunicações	(35)	(65)
Contribuições filantrópicas	(104)	(150)
Outros	(1.150)	(708)
4- Valor adicionado bruto (1-2-3)	41.709	33.020
5- Depreciação, amortização	(55)	(50)
6- Valor adicionado líquido produzido pela entidade (4-5)	41.654	32.970
7- Valor adicionado total a distribuir (6)	41.654	32.970

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

**Demonstração do valor adicionado
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais**

	<u>41.654</u>	<u>32.970</u>
8- Distribuição do valor adicionado		
8.1)- Pessoal		
8.1.1- Proventos	<u>4.025</u>	<u>3.039</u>
8.1.2- Benefícios	3.464	2.607
8.1.3- FGTS	462	362
8.2)- Impostos, taxas e contribuições	99	70
8.2.1- Federais	<u>15.748</u>	<u>11.104</u>
8.2.2- Estaduais	-	-
8.2.3- Municipais	165	116
8.3)- Remuneração de capitais de terceiros	<u>306</u>	<u>290</u>
8.3.1- Aluguéis	306	290
8.4)- Remuneração de capitais próprios	<u>21.575</u>	<u>18.537</u>
8.4.1- Juros sobre capital próprio		
8.4.2- Dividendos	5.124	4.227
8.4.3- Lucros retidos do exercício	16.451	14.310

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Brazilian Securities Companhia de Securitização

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais

1 Contexto operacional

A Brazilian Securities Companhia de Securitização, controlada direta da Brazilian Finance & Real Estate S.A., foi constituída em 10 de abril de 2000, tendo como objetivo social a aquisição e securitização de créditos hipotecários e imobiliários, assim compreendida a compra, venda e prestação das respectivas garantias em créditos hipotecários e imobiliários; a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, podendo emitir outros títulos de créditos; e a prestação de serviços e realização de outros negócios referentes a operações no mercado secundário de hipotecas e créditos imobiliários, de acordo com a Lei no. 9.514, de 20 de novembro de 1997. As atividades operacionais iniciaram-se efetivamente em 1o. de dezembro de 2000.

Como parte da reorganização societária do Grupo, em 20 de junho de 2006 os acionistas da companhia aprovaram a incorporação da empresa controladora Ourinvest Securities Participações Ltda., cujo único ativo era a participação societária na companhia. Na incorporação da Ourinvest Securities Participações Ltda., os elementos patrimoniais foram avaliados com base no seu valor contábil, em 30 de abril de 2006. A incorporação não acarretou em aumento no capital social da Companhia. No momento da incorporação, o ágio registrado na empresa incorporada, assim como a correspondente provisão no valor de R\$ 11.450, foram registrados na incorporadora, nos termos das instruções CVM nos. 319/99 e 349/01, considerando-se as atuais expectativas de geração de lucros futuros.

Quando da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs pela Companhia, tendo como lastro recebíveis imobiliários vinculados ao regime fiduciário, tais recebíveis ficam excluídos do patrimônio líquido comum da Companhia, passando a constituir direitos patrimoniais em separado, com o objetivo específico de responder pela realização financeira dos direitos dos titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs. Entretanto, para algumas das suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, a Companhia responde por eventual insuficiência de recursos para liquidação financeira dos mesmos (em 31 de dezembro de 2008 somente as Séries 9 e 10, 95 e 96 descritas na Nota 9).

2 Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e foram elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e provenientes do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, no que for aplicável.

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, a divulgação de ativos e passivos contingentes na data das demonstrações financeiras, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas não se limita à seleção da vida útil de bens do ativo fixo, mas se estende às provisões necessárias para passivos contingentes, provisões para créditos de liquidação duvidosa, valor justo, impostos e encargos semelhantes. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

Em atendimento a instrução CVM 414/04 estão sendo divulgados as informações sobre as aquisições, as retrocessões, os pagamentos e a inadimplência dos créditos vinculados à emissão de CRI, além das demonstrações financeiras independentes, por emissão de CRI sob o regime fiduciário, previstas no art. 12 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (Nota 17).

Em 28 de dezembro de 2007, foi promulgada a Lei no. 11.638, alterada pela Medida Provisória - MP no. 449, de 3 de dezembro de 2008, que modificaram e introduziram novos dispositivos à Lei das Sociedades por Ações. Essa Lei e MP tiveram como principal objetivo atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil com aquelas constantes nas normas internacionais de contabilidade que são emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB". A aplicação da referida Lei e MP é obrigatória para demonstrações financeiras anuais de exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2008.

As mudanças na Lei das Sociedades por Ações trouxeram os seguintes principais impactos nas demonstrações financeiras da Companhia:

(a) Aplicações financeiras: passaram a ser classificadas em três categorias, em virtude da intenção da administração: (i) destinados à negociação; (ii) disponíveis para venda; e (iii) mantidos até o vencimento, sendo a avaliação das duas primeiras pelo seu valor de mercado e a última pelo custo mais rendimentos.

(b) Reclassificações: softwares em uso, anteriormente registrados como ativo diferido foram reclassificados para o ativo intangível.

(c) Instrumentos financeiros derivativos - a Companhia passou a registrar os instrumentos financeiros derivativos ao valor justo (Nota 13).

(d) Substituição da Demonstração das Origens e Aplicações de Recursos pela Demonstração dos Fluxos de Caixa, no conjunto das demonstrações financeiras.

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais

(e) Apresentação da Demonstração do Valor Adicionado – DVA.

As mudanças de práticas contábeis acima descritas não afetaram o patrimônio líquido e o resultado do exercício de 2007, devido às aplicações financeiras existentes em 31 de dezembro de 2007 já possuírem seus valores contábeis equivalentes aos de mercado e os ajustes decorrentes do reconhecimento do valor justo dos empréstimos e derivativos se compensarem.

3 Sumário das principais práticas contábeis

- (a) O resultado é apurado com base no regime contábil de competência.
- (b) Os Recebíveis Imobiliários e os Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs são registrados pelo valor de aquisição e captação respectivamente, acrescidos dos rendimentos e/ou encargos auferidos/incorridos até as datas dos balanços. No caso de securitização em que existe cláusula de cobertura de patrimônio negativo da securitização pela Companhia, os ativos e passivos são apresentados em separado. Nas securitizações em que tal cláusula não existe, o saldo da securitização é demonstrado pelo líquido, no ativo ou passivo, na rubrica "Operações securitizadas" conforme aplicável.
- (c) O ágio/deságio auferido na aquisição de recebíveis imobiliários, enquanto não são emitidos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs a eles vinculados, é apropriado ao resultado de acordo com o prazo de vencimento dos recebíveis. Na emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs com cláusula na qual a Companhia é responsável pela cobertura de eventual patrimônio negativo da securitização, o ágio/deságio permanece sendo amortizado na forma anteriormente descrita; por ocasião da obtenção do registro provisório junto a CVM e consequente emissão e venda dos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs sem a referida cláusula de cobertura, o ágio/deságio obtido na aquisição dos recebíveis imobiliários é apropriado integralmente ao resultado.
- (d) O ágio/deságio incorrido após a emissão e venda dos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs é apropriado ao resultado pelo prazo dos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, na existência de cláusula de cobertura pela Companhia de patrimônio negativo; no caso das emissões sem a referida cláusula o ágio/deságio é apropriado ao resultado no momento da colocação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs.
- (e) O imobilizado é demonstrado pelo custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada. A depreciação é calculada pelo método linear, utilizando taxas anuais estabelecidas com base na vida útil e econômica dos bens.

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais

- (f) O intangível inclui saldo de ágio de incorporação e a correspondente provisão provenientes da incorporação da Ourinvest Securities Participações Ltda., que estão sendo amortizados em 60 meses (Nota 1) e, também, é representado pelos gastos com desenvolvimento de sistemas, os quais são amortizados em cinco anos.
- (g) Os passivos são registrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos encargos e variações monetárias e cambiais incorridos. A provisão para imposto de renda, quando aplicável, é constituída com base no lucro real (tributável) à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10%, e a provisão para contribuição social à alíquota de 9%, conforme legislação em vigor. Foram constituídos créditos tributários decorrentes das diferenças temporárias (Nota 7).

De acordo com a Medida Provisória nº 449/08, as modificações no critério de reconhecimento de receitas, custos e despesas computadas na aplicação do lucro líquido do exercício, introduzidas pela Lei no. 11.638/07 e pelos artigos 36 e 37 da referida Medida Provisória, não terão efeitos para fins de apuração do lucro real da pessoa jurídica optante pelo Regime Tributário de Transição - RTT, devendo ser considerados, para fins tributários, os métodos e critérios contábeis vigentes em 31 de dezembro de 2007. Para fins contábeis, os efeitos tributários da adoção da Lei no. 11.638/07 estão registrados nos ativos e passivos diferidos correspondentes.

(h) **Instrumentos financeiros e títulos e valores mobiliários**

(i) **Classificação e mensuração**

A Companhia classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias: (i) empréstimos e recebíveis e (ii) títulos disponíveis para venda. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

Empréstimos e recebíveis

Incluem-se nesta categoria os recebíveis que são ativos financeiros não-derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. São incluídos como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de emissão do balanço (estes são classificados como ativos não-circulantes). Os recebíveis da Companhia compreendem os recebíveis imobiliários. Os recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa de juros efetiva, que é equivalente ao valor de mercado na data do balanço.

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais

Ativos financeiros disponíveis para venda

Os ativos financeiros disponíveis para venda são não-derivativos que são designados nessa categoria ou que não são classificados em nenhuma outra categoria. Os ativos financeiros disponíveis para venda são contabilizados pelo valor justo. Os juros de títulos disponíveis para venda, calculados com o uso do método da taxa de juros efetiva, são reconhecidos na demonstração do resultado como receitas financeiras. A parcela correspondente à variação no valor justo, quando aplicável, é lançada contra patrimônio líquido, na conta ajustes de avaliação patrimonial, sendo realizada contra resultado quando da sua liquidação ou por perda considerada permanente (*impairment*).

(ii) Instrumentos derivativos e atividades de hedge

Inicialmente, os derivativos são reconhecidos pelo valor justo na data em que um contrato de derivativo é celebrado e são, subsequentemente, remensurados ao seu valor justo, com as variações do valor justo lançadas contra o resultado, exceto quando o derivativo for designado como um instrumento de hedge de fluxo de caixa.

Embora a Companhia faça uso de derivativos com o objetivo de proteção, ela não aplica a chamada contabilização de hedge (*hedge accounting*), por esses não atenderem os requisitos para se qualificarem como hedge para fins contábeis.

O valor justo dos instrumentos derivativos está divulgado na Nota 13.

(iii) Valor justo

Os valores justos dos investimentos com cotação pública são baseados nos preços atuais de compra. Para os ativos financeiros sem mercado ativo ou cotação pública, a Companhia estabelece o valor justo através de técnicas de avaliação. Essas técnicas incluem o uso de operações recentes contratadas com terceiros, a referência a outros instrumentos que são substancialmente similares, a análise de fluxos de caixa descontados e os modelos de precificação de opções que fazem uso de informações geradas pelo mercado e na ausência destas, informações geradas pela administração da própria entidade.

A Companhia avalia, na data do balanço, se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou um grupo de ativos financeiros está registrado por valor acima de seu valor recuperável (*impairment*). Se houver alguma evidência para os ativos financeiros disponíveis para venda, a perda cumulativa - mensurada como a diferença entre o custo de aquisição e o valor justo atual, menos qualquer perda por *impairment* desse ativo financeiro previamente reconhecida no resultado - é retirada do patrimônio e reconhecida na demonstração do resultado.

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais

(i) Caixa e equivalentes de caixa

Compreende numerário em espécie e depósitos bancários disponíveis, bem como aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

4 Aplicações financeiras e instrumentos financeiros derivativos

As aplicações financeiras são classificadas como disponíveis para venda. São representadas por:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Operações compromissadas (a)	18.468	83.266
Fundo de Investimento Imobiliário - FII (f)	9.568	-
Letra de Crédito Imobiliário - LCI	-	12.100
Certificado de Depósito Bancário - CDB	28.970	5.603
Certificado de Recebível Imobiliário - CRI (b)	11.360	7.381
Total de títulos livres	<u>49.898</u>	<u>25.084</u>
Letra de Crédito Imobiliário - LCI (c)	32.153	-
Letra Hipotecária - LH (c)	32.757	-
Certificado de Depósito Bancário - CDB (d)	45.490	10.098
Certificado de Recebível Imobiliário - CRI (b) (c)	24.907	-
Total de títulos vinculados	<u>135.307</u>	<u>10.098</u>
Instrumentos Financeiros Derivativos (e)	9.347	-
Total geral	<u>213.020</u>	<u>118.448</u>
Curto prazo	112.325	13.183
Longo prazo	<u>100.695</u>	<u>105.265</u>
	<u>213.020</u>	<u>118.448</u>

(a) Em 2007, R\$ 747 constitui-se em garantia para operações de "swap" (Nota 13) e R\$ 82.519 tem uso restrito ao contrato de linha de crédito com o BID (Nota 10(a)).

(b) Inclui ágio/deságio a amortizar e provisão para desvalorização dos títulos, quando aplicável.

Brazilian Securities Companhia de Securitização

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007
Em milhares de reais

(c) Em 31 de dezembro de 2008, correspondem a recursos de aplicações financeiras com uso restrito conforme contrato de linha de crédito com o BID (Nota 10(a)).

(d) Inclui, em 31 de dezembro de 2008, R\$ 6.907 (2007 - R\$ 6.141) depositados a título de seguro caução na aquisição de recebíveis, R\$ 1.088 (2007 - R\$ 138) correspondente a recursos de aplicações financeiras vinculadas as securitizações de recebíveis com cláusula de cobertura de patrimônio líquido negativo, R\$ 14.202 (2007 - R\$ 2.766) vinculados ao pagamento de carteiras de recebíveis adquiridas, R\$ 10.535 dados em garantia de fluxo de recebíveis em operação de securitização, R\$ 12.758 tem uso restrito ao contrato de linha de crédito com o BID (Nota 10(a)). Inclui, em 31 de dezembro de 2007, R\$ 1.053 dado em garantia de operações de swap (Nota 13).

(e) O montante de R\$ 9.347 refere-se a diferencial a receber de instrumento financeiro derivativo representado por contrato de "swap" (Nota 13).

(f) Corresponde a 15,79% de participação nas cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Hotel Maxinvest.

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2008, apresentam os seguintes vencimentos finais:

Descrição	Taxa	Vencimento até
Operações compromissadas	102,50% do CDI	02/12/2009
Certificados de Depósitos Bancários - CDBs	98,80% a 102,00% do CDI	15/12/2011
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	8,81% a 12,61% a.a. + IGPM	13/03/2028
Letras de Créditos Imobiliário - LCI	11,38% a 11,54% a.a. + TR	22/02/2009
Letras Hipotecárias - LH	10,91% a 12,09% a.a.	29/06/2009

Os títulos estão custodiados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC, na Central de Custódia de Títulos Privados - CETIP e na Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia - CBLC.

5 Operações securitizadas

Conforme mencionado na Nota 3(b), representa todos os saldos patrimoniais decorrentes do processo de securitização de recebíveis ao amparo da Lei no. 9.514/97, para os quais não há cláusula de cobertura de patrimônio líquido negativo por parte da Companhia.

Recebíveis Imobiliários

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais

	<u>Vencimento final</u>	<u>INDEX</u>	<u>JUROS % a.a.</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
				2.474.407	1.791.813
Tranches 3 e 4	01.10.2010	IGPM	12,00	167	209
Tranche Hospital 13 a 17	13.12.2012	INPC	12,00	8.700	9.082
Tranche Brascan	10.07.2010	IGPM	12,00	-	1.449
Tranches 22 e 23	10.09.2013	IGPM	12,68	-	353
Tranches 24 e 25	05.05.2009	IGPM	12,68	-	190
Tranches 26 e 27	01.04.2014	IGPM	12,00 a 12,68	758	1.516
Tranches 28 e 29	01.07.2014	IGPM	12,00 a 12,68	2.078	3.096
Tranches 30 e 31	01.10.2014	IGPM	12,00 a 12,68	4.103	6.461
Tranches 34 e 35	11.10.2025	IPCA	9,0449	1.115.090	1.078.327
Tranches 36 e 37	10.06.2015	IGPM	12,00 a 12,68	3.465	4.649
Tranches 40 e 41	01.08.2015	IGPM	12,00 a 12,68	4.861	7.268
Tranche 46	30.06.2016	IGPM	11,21	89.180	87.710
Tranches 47 e 48	10.11.2014	IGPM	12,00	2.410	5.148
Tranches 49 e 50	01.01.2016	IGPM	12,00 a 12,68	13.512	19.613
Tranches 51 e 52	02.12.2018	IGPM	11,67	19.425	32.075
Tranches 53 e 54	05.05.2016	IGPM	12,00	3.910	5.304
Tranche 56	20.10.2018	TR	11,00	53.757	56.524
Tranche 57	13.12.2012	IGPM	12,00	4.737	10.382
Tranches 58 e 59	05.11.2026	IGPM	12,00 a 12,68	11.468	17.817
Tranches 60 e 61	05.11.2027	IGPM	12,00 a 12,68	13.171	18.644
Tranches 64 e 65	13.11.2021	IPCA	11,17	61.596	52.415
Tranche 66	05.04.2011	IPCA	11,00	17.338	22.284
Tranches 67 e 68	10.01.2028	IGPM	12,68	10.157	11.720
Tranches 69 e 70	30.09.2021	TR	8,64 a 16,66	64.960	85.144
Tranches 71 e 72	01.05.2027	IGPM	12,00 a 12,68	11.612	15.235
Tranche 73	01.04.2017	IGPM	10,25	35.577	64.631
Tranches 74 e 75	02.08.2027	IGPM	12,00 a 12,68	17.346	24.848
Tranche 76	05.05.2015	IGPM	12,00	8.053	11.804
Tranche 77	02.02.2027	IGPM	12,00 a 12,68	9.140	14.060
Tranche 78	10.12.2027	IGPM	12,00 a 12,68	12.581	21.782
Tranche 79	20.12.2017	TR	10,00	100.891	102.073
Tranche 80	24.04.2019	IGPM	8,40	15.428	-
Tranche 81	24.04.2019	IGPM	8,40	20.702	-
Tranche 82	24.04.2019	IGPM	8,40	20.709	-
Tranche 83	24.04.2019	IGPM	8,40	20.762	-
Tranche 85	01.09.2024	IGPM	12,68	10.323	-
Tranches 86 e 87	10.10.2015	IGPM	12,00	17.555	-
Tranche 88	01.09.2026	IGPM	12,00 a 12,68	14.404	-
Tranches 89 e 90	10.07.2027	IGPM	12,22	29.595	-
Tranche 91	15.02.2022	TR	10,00	29.120	-

Brazilian Securities
Companhia de Securitização

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007
Em milhares de reais

Tranches 92 e 93	28.12.2030	IGPM	12,00 a 12,68	6.399	-
Tranche 94	28.02.2011	TR	12,16	19.225	-
Tranche 97	05.06.2018	TR	10,50	9.930	-
Tranches 98 e 99	10.03.2038	IGPM	12,00 a 12,68	11.344	-
Tranche 100	10.07.2020	TR	10,00	303.701	-
Tranche 101	28.07.2018	IGPM	8,89	5.342	-
Tranche 104	13.08.2018	TR	10,70	36.990	-
Tranche 105	10.08.2017	IGPM	12,00 a 12,68	15.644	-
Tranche 106	10.09.2028	IGPM	9,75 a 17,23	9.180	-
Tranche 107	18.09.2023	TR	10,20	21.598	-
Tranche 108	10.09.2028	IGPM	10,00	28.194	-
Tranches 109 e 110	28.02.2022	IGPM	11,04 a 14,24	44.405	-
Tranche 111	29.03.2023	IGPM	7,67 a 18,00	42.705	-
Tranche 112	29.03.2023	IGPM	7,67 a 18,00	25.219	-
Tranche 113	13.02.2024	IGPM	11,73	15.890	-

Certificados de Recebíveis Imobiliários

	Vencimento final	INDEX	JUROS		2008	2007
			% a.a. Senior	% a.a. Junior		
					(2.501.309)	(1.807.302)
Séries 3 e 4	13.03.2011	IGPM	-	12,00	(521)	(450)
Séries 13 a 17	15.12.2012	INPC	12,00	-	(8.692)	(9.072)
Séries 20 a 21	13.08.2010	IGPM	-	12,00	-	(1.032)
Séries 22 e 23	03.10.2013	IGPM	-	12,00	-	(192)
Séries 24 e 25	13.06.2009	IGPM	-	12,00	-	(670)
Séries 26 e 27	13.05.2014	IGPM	-	12,00	(654)	(1.526)
Séries 28 e 29	13.10.2014	IGPM	10,00	12,00	(1.603)	(3.000)
Séries 30 e 31	13.02.2015	IGPM	9,50	12,00	(4.425)	(7.066)
Séries 34 e 35	11.10.2025	IFCA	9,03	9,03	(1.114.841)	(1.078.131)
Séries 36 e 37	13.08.2015	IGPM	10,45	12,00	(4.237)	(5.631)
Séries 40 e 41	15.09.2015	IGPM	10,37	12,00	(5.140)	(7.405)
Série 46	01.07.2016	IGPM	11,21	-	(91.020)	(89.469)
Séries 47 e 48	13.04.2016	IGPM	10,04	12,00	(2.320)	(5.566)
Séries 49 e 50	13.03.2016	IGPM	10,76	12,00	(14.365)	(21.568)
Séries 51 e 52	28.03.2015	IGPM	11,53	11,68	(26.877)	(34.455)
Séries 53 e 54	13.06.2016	IGPM	9,94	12,00	(3.732)	(5.314)
Série 56	20.10.2018	TR	11,00	-	(56.531)	(58.669)
Série 57	13.01.2013	IGPM	11,00	-	(4.258)	(10.123)
Séries 58 e 59	13.12.2016	IGPM	10,88	12,00	(11.516)	(18.726)
Séries 60 e 61	13.01.2015	IGPM	10,89	11,00	(13.026)	(18.635)

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais

Séries 64 e 65	13.11.2021	IPCA	11,00	12,00	(61.221)	(52.374)
Série 66	13.04.2011	IPCA	10,52	-	(17.232)	(22.190)
Séries 67 e 68	13.02.2028	IGPM	11,47	12,68	(10.627)	(12.775)
Séries 69 e 70	13.03.2022	TR	10,33	16,00	(68.239)	(88.136)
Séries 71 e 72	13.06.2022	IGPM	10,38	12,00	(13.214)	(16.100)
Série 73	05.05.2017	TR	10,15	-	(28.361)	(61.483)
Séries 74 e 75	13.05.2022	IGPM	10,85	12,00	(19.070)	(26.325)
Série 76	13.06.2015	IGPM	9,98	-	(8.417)	(12.907)
Série 77	13.11.2021	IGPM	11,25	-	(10.269)	(14.582)
Série 78	13.09.2024	IGPM	11,26	-	(13.493)	(21.659)
Série 79	20.12.2017	TR	9,95	-	(100.624)	(102.071)
Série 80	24.04.2019	TR	10,80	-	(14.574)	-
Série 81	24.04.2019	TR	10,80	-	(19.817)	-
Série 82	24.04.2019	TR	10,80	-	(20.485)	-
Série 83	24.04.2019	TR	10,80	-	(20.549)	-
Série 85	13.10.2024	IGPM	11,38	-	(11.097)	-
Séries 86 e 87	13.10.2015	IGPM	9,56	11,18	(21.819)	-
Série 88	13.03.2023	IGPM	10,87	-	(14.977)	-
Séries 89 e 90	13.08.2027	IGPM	11,37	12,00	(30.260)	-
Série 91	15.02.2022	TR	10,00	-	(29.120)	-
Séries 92 e 93	13.03.2028	IGPM	8,81	10,80	(6.851)	-
Série 94	05.06.2011	TR	12,05	-	(19.296)	-
Série 97	05.06.2018	TR	10,50	-	(9.930)	-
Séries 98 e 99	13.11.2016	IGPM	9,61	11,64	(12.545)	-
Série 100	10.07.2020	TR	10,00	-	(303.701)	-
Série 101	28.07.2018	TR	10,30	-	(5.273)	-
Série 104	13.08.2018	TR	10,52	-	(36.993)	-
Série 105	13.10.2017	IGPM	10,72	-	(16.581)	-
Série 106	13.10.2028	IGPM	11,71	-	(9.288)	-
Série 107	21.09.2023	TR	10,20	-	(21.598)	-
Série 108	13.09.2028	IGPM	10,00	-	(28.194)	-
Séries 109 e 110	10.03.2023	IGPM	11,71	11,45	(44.936)	-
Série 111	13.11.2020	IGPM	11,07	-	(47.759)	-
Série 112	01.11.2013	IGPM	12,61	-	(24.907)	-
Série 113	13.02.2024	IGPM	10,81	-	(16.234)	-

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007
Em milhares de reais

	2008	2007
Líquido	(26.902)	(15.489)
Disponibilidades	5.903	2.666
Aplicações financeiras (a)	50.896	28.168
Instrumentos Financeiros Derivativos – Swap (Nota 13)	(2.021)	-
Bens não de uso próprio - BNDU	285	927
Valores a receber pela venda de BNDU	646	670
Operações securitizadas total (realizável a longo prazo)	28.807	16.942

Em 31 de dezembro de 2008 e de 2007, todas as séries emitidas apresentam-se com patrimônio líquido positivo. Em 31 de dezembro de 2008, o total de parcelas em atraso há mais de 90 dias, dos recebíveis imobiliários, é de R\$ 7.146 (2007 - R\$ 2.884). O balanço patrimonial por série está demonstrado na Nota 17.

(a) Referem-se a aplicações financeiras em Certificados de Depósitos Bancários - CDBs efetuadas pela Companhia com recursos provenientes das amortizações dos recebíveis e que não foram ainda repassados aos detentores dos CRIs Juniors, devido aos diversos prazos de carência.

6 Recebíveis imobiliários

A carteira de recebíveis é composta por:

	Vencimento final	INDEX	JUROS % a.a.	2008	2007
Tranches 9 e 10 (a)	28.08.2013	IGPM	11,38 a 12,00	920	1.607
Tranches 95 e 96 (a)	30.08.2027	TR	9,00	40.015	-
CCI – BS (b)	20.06.2038	INCC ou IGPM ou TR	até 19,56	138.174	239.663
				179.109	241.270
Deságio acumulado a amortizar				(4.782)	(4.142)
Curto prazo				36.025	121.420
Longo prazo				138.302	115.708
				174.327	237.128

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais

(a) As referidas tranches estão securitizadas com cláusula de cobertura de eventual patrimônio líquido negativo da securitização (Nota 9).

(b) Inclui recebíveis imobiliários adquiridos no 1º trimestre de 2008 em operações estruturadas ainda não securitizados como lastros de CRIs, com fluxo programado para o 1º trimestre de 2009. Tais obrigações estão registrados na rubrica "Obrigações por aquisição de recebíveis" (Nota 16(f)).

Representam valores de operações de aquisição de recebíveis imobiliários, efetuados de acordo com a Lei no. 9.514/97, que dispõe sobre o Sistema Financeiro Imobiliário.

O ágio/deságio auferido na aquisição dos recebíveis imobiliários está sendo reconhecido no resultado de acordo com o regime contábil de competência, considerando os prazos de vencimento dos recebíveis.

Os contratos dos recebíveis imobiliários têm cláusula de alienação fiduciária do imóvel objeto. A Administração da Companhia entende que essa garantia é suficiente para cobertura de eventuais perdas decorrentes da inadimplência dos mutuários, não sendo, portanto, necessária a constituição de provisão complementar.

7 Outros créditos

É composto por:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Outras rendas a receber	421	1.602
Créditos tributários (a)	1.395	6.400
Impostos e contribuições a compensar	15.081	10.824
Negociação de valores (b)	18.237	-
Outros	1.726	1.898
	<u>36.860</u>	<u>20.724</u>
Curto prazo	21.779	20.557
Longo prazo	15.081	167
	<u>36.860</u>	<u>20.724</u>

(a) Refere-se a créditos tributários sobre diferenças temporárias de imposto de renda e contribuição social, registrados nos termos da Instrução CVM no. 371, de 27 de junho de 2002. Os referidos créditos deverão ser realizados integralmente durante o exercício de 2009, segundo Estudo Técnico da Viabilidade, aprovado pela administração.

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007
Em milhares de reais

(b) Refere-se substancialmente a valores a receber pela negociação de recebíveis imobiliários com cedente de créditos.

8 Outros valores e bens

Referem-se aos bens retomados decorrentes de inadimplências dos recebíveis imobiliários securitizados, com cláusula de cobertura de eventual patrimônio líquido negativo pela Companhia, apresentados pelos valores residuais contábeis dos respectivos financiamentos imobiliários, ajustados aos valores de mercado ou realização dos referidos bens, quando aplicável.

9 Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs

Para esses Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs existe cláusula de cobertura de eventual patrimônio líquido negativo da securitização.

	Vencimento final	INDEX	JUROS % a.a. Senior	JUROS % a.a. Junior	2008	2007
Séries 9 e 10	13.06.2012	IGPM	12,00	12,00	4.064	3.954
Séries 95 e 96	01.09.2027	TR	6,59	15,63	41.007	-
					<u>45.071</u>	<u>3.954</u>
Curto Prazo					4.191	318
Longo Prazo					<u>40.880</u>	<u>3.636</u>
					<u>45.071</u>	<u>3.954</u>

10 Obrigações por empréstimos

Composto por:

	2008	2007
BID (a)	181.207	83.941
Mútuo (b)	-	6.845
Banco ABC Brasil (c)	4.006	7.015

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007
Em milhares de reais

Outros	-	13
	<u>185.213</u>	<u>97.814</u>
Curto prazo	5.543	10.135
Longo prazo (a)	<u>179.670</u>	<u>87.679</u>
	<u>185.213</u>	<u>97.814</u>

(a) Em 24 de março de 2006, a Companhia firmou um contrato de linha de crédito, com o Banco Interamericano de Desenvolvimento - BID, no valor de até US\$ 75 milhões. A linha de crédito é de sete anos, sendo utilizada nos primeiros cinco anos e paga nos dois anos subsequentes, com taxa de juros correspondente a taxa LIBOR, acrescida de 1,75% ao ano, e tem como objetivo financiar a aquisição de instrumentos hipotecários (residenciais e comerciais) e instrumentos de locação comercial, para posterior emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs lastreados nestes instrumentos e sua colocação no mercado. Em 31 de dezembro de 2008, o montante utilizado da linha de crédito é de US\$ 75 milhões (2007 - US\$ 47 milhões), sendo que o montante captado de R\$ 102.575 (Nota 4(c) e (d)) (2007 - R\$ 82.519 (Nota 4(a))) apresenta-se em conta restrita (vinculada).

(b) Em 31 de dezembro de 2007, referem-se a contratos celebrados junto a investidores para compra de carteiras específicas. A operação possui taxa de juros correspondente a remuneração das carteiras adquiridas (1,00% a.m. + IGP-M).

(c) O saldo de 2008 corresponde a empréstimo junto ao Banco ABC Brasil S.A., tomado em 30 de junho de 2008 para pagamentos de aquisições de carteiras de recebíveis imobiliários, remunerado por CDI, adicionado de 7,9562% a.a., com vencimento em 12 de janeiro de 2009. Em 2007, correspondia a empréstimo tomado em 26 de dezembro de 2007, para pagamentos de aquisições de carteiras de recebíveis imobiliários, remunerado a 100% do CDI, adicionado de 3,0416% a.a. com vencimento em 25 de fevereiro de 2008.

11 Outras obrigações

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Impostos e contribuições a recolher	5.434	13.993
Dividendos a pagar (Nota 12)	5.124	4.229
Outras	<u>1.972</u>	<u>158</u>
	<u>12.530</u>	<u>18.380</u>

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais

12 Patrimônio líquido

O capital social da Companhia está totalmente subscrito e integralizado no montante de R\$ 100.229 (2007 – R\$ 96.000), dividido em 45.845.987 (2007 - 44.400.000) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

Conforme Ata de Assembléia Geral Extraordinária de 28 de abril de 2008, foi deliberado o aumento do capital social da Companhia, mediante a emissão de 1.445.987 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, com valor de emissão de R\$ 2,92 por ação, fixado de acordo com os parâmetros do artigo 170 da Lei no. 6.404/76, no total de R\$ 4.229, as quais foram totalmente integralizadas por meio dos créditos a pagar aos acionistas a título de dividendos.

A reserva de ágio na subscrição de ações no montante de R\$ 17.048 é decorrente do aumento de capital ocorrido em 2002.

O Estatuto determina a distribuição de dividendos no mínimo de 25% sobre o lucro líquido, após a compensação de prejuízos acumulados e a destinação para a reserva legal. Em 2008, a administração está propondo aos acionistas a distribuição de dividendos mínimos obrigatórios, de acordo com as disposições estatutárias, no montante de R\$ 5.124 (2007 – R\$ 4.227), assim como a retenção dos lucros remanescentes para reinvestimento nas atividades da Companhia, com base em orçamento de capital aprovado pela administração.

13 Instrumentos financeiros derivativos

As aplicações financeiras são efetuadas por prazos e taxas compatíveis com o mercado, atualizadas até as datas dos balanços/balancetes, sendo seus saldos contábeis representados pelos respectivos valores de mercado (valor justo), conforme descrito na Nota 3(h).

A emissão e colocação no mercado financeiro de CRI's são efetuadas de acordo com o lastro disponível da carteira de recebíveis imobiliários, ocasionando o casamento das operações.

Os CRI's são classificados com os parâmetros estabelecidos pelas empresas de classificação "Moody's", "Fitch" ou "Austin", com cláusula de alienação fiduciária, estrutura de subordinação e fundo de reserva, garantias julgadas suficientes pela administração para cobertura de eventuais inadimplências dos devedores. As taxas de juros praticadas nas carteiras de recebíveis imobiliários e CRI's são compatíveis entre

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais

si, e a avaliação das carteiras a valor de mercado é compatível com os prazos e as taxas praticados nas datas dos encerramentos dos balanços/balancetes.

A política da Companhia é estruturar suas operações de modo a manter o equilíbrio entre os ativos e passivos em sintonia com o momento do mercado financeiro.

A mensuração do valor de mercado (valor justo) dos instrumentos financeiros derivativos é baseada nos modelos de precificação desenvolvidos pela administração. Tais modelos se baseiam em premissas amplamente aceitas pelo mercado e aderentes com o contexto econômico do período da avaliação. Em geral, instrumentos "com referencial de mercado" têm como parâmetro, para fins de apuração do valor justo, os preços, taxas e índices divulgados pelos órgãos e instituições oficiais, entre as quais podemos citar BM&F, ANDIMA e BACEN. Já para os instrumentos "sem referencial de mercado" utilizam-se modelos internos baseados nas características do produto, buscando sempre refletir as reais condições de liquidação dos ativos. É importante ressaltar que tais análises baseiam-se nas condições e preços indicativos vigentes na data de avaliação, de modo que devido à volatilidade dos indexadores utilizados, e também das condições de mercado, podem resultar em valores substancialmente diferentes dos estimados quando da sua futura realização.

A Companhia adquiriu junto a instituições financeiras, em mercado de balcão, instrumentos financeiros derivativos representados por contratos de "swap", cujos montantes de referência e os saldos patrimoniais estão demonstrados no quadro abaixo. Os referidos "swaps" foram substancialmente adquiridos com intenção de hedge de operações da Companhia, que serão mantidos até o vencimento.

A apuração do valor de mercado (valor justo) pela Companhia foi efetuada com a participação direta da área de Risco de Mercado, a qual adotou como uma de suas principais premissas a utilização de taxas e índices divulgados pela BM&F e BACEN, conforme aplicável.

(a) Contratos adquiridos como hedge econômico cambial (Captação com o BID – Nota 10(a) e Nota 4).

2008								
<u>Vencimento</u>	<u>Indexador comprador</u>	<u>Indexador vendedor</u>	<u>Valor de referência</u>	<u>Valor a (pagar)/ receber (curva)</u>	<u>Valor Justo</u>	<u>Valor (pago)</u>	<u>Valor recebido</u>	<u>Resultado</u>

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais

Até 15.05.09	USD + 6,70% a.a.	IGP-M + 10,70% a.a.	88.742	1.735	2.842	-	-	2.842
Até 15.05.09	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	100,03% do CDI	65.279	1.135	1.526	-	-	1.526
Até 15.05.09	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	IGP-M + 5,65% a.a.	7.980	158	538	-	1.802	2.339
Até 16.11.09	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	IGP-M + 4,6272% a.a.	8.896	2.919	3.253	-	66	3.319
Até 15.11.08	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	IGP-M + 4,60% a.a.	63.845	-	-	-	23.175	23.175
Até 17.11.08	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	IGP-M + 8,85% a.a.	47.928	-	-	(216)	13.253	13.038
Até 15.05.08	USD + LIBOR + 1,7875% a.a.	IGP-M + 6,50% a.a.	6.187	-	-	(411)	-	(473)
Até 15.05.08	LIBOR + 1,7875% a.a.	7,9775% a.a.	6.187	-	-	(44)	-	(32)
Até 14.05.08	USD + LIBOR + 1,7875% a.a.	USD + 7,8865% a.a.	61.958	-	-	(687)	-	(574)
Até 14.05.08	USD + 7,65% a.a.	IGP-M + 6,50% a.a.	61.958	-	-	(7.205)	-	(6.989)
Até 13.05.08	USD + 7,1169% a.a.	IGP-M + 10,30% a.a.	8.870	-	-	(1.199)	-	(996)
Até 14.05.08	USD + 7,1087% a.a.	IGP-M + 13,90% a.a.	6.189	-	-	(986)	-	(838)
				<u>5.947</u>	<u>8.159</u>	<u>(10.747)</u>	<u>38.296</u>	<u>36.337</u>

2007

Vencimento	Indexador comprador	Indexador vendedor	Valor de referência	Valor a (pagar)/ receber (curva)	Valor Justo	Valor (pago)	Valor recebido	Resultado
Até 15.05.08	USD + 4,47% a.a.	IGP-M + 6,50% a.a.	6.187	62	41	-	-	62
Até 15.05.08	LIBOR + 1,7875% a.a.	7,9775% a.a.	6.187	(11)	(47)	-	-	(11)
Até 14.05.08	LIBOR + 1,7875% a.a.	USD + 7,8865% a.a.	61.958	(113)	(431)	-	-	(113)
Até 14.05.08	USD + 7,65% a.a.	IGP-M + 6,50% a.a.	61.958	(217)	303	-	-	(217)

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007
Em milhares de reais

Até 13.05.08	USD + 7,1169% a.a.	IGP-M + 10,30% a.a.	8.870	(203)	121	(1.506)	-	(1.709)
Até 14.05.08	USD + 7,1087% a.a.	IGP-M + 13,90% a.a.	6.189	(147)	80	(2.378)	-	(2.256)
Até 14.05.08	USD + 7,6347% a.a.	IGP-M + 9,87% a.a.	68.189	-	-	(11.330)	-	(11.330)
Até 14.05.08	USD + 7,6347% a.a.	IGP-M + 9,87% a.a.	2.362	-	-	(360)	-	(360)
Até 15.05.08	USD + 5,80% a.a.	IGP-M + 7,85% a.a.	6.923	-	-	(1.342)	-	(1.342)
Até 15.05.08	LIBOR + 1,75% a.a.	IGP-M + 8,25% a.a.	7.233	-	-	(828)	-	(699)
Até 16.11.07	USD + 8,2527% a.a.	IGP-M + 13,38% a.a.	278	-	-	(130)	-	(120)
Até 15.05.07	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	IGP-M + 13,38% a.a.	281	-	-	(37)	-	(26)
				(629)	67	(17.911)	-	(18.121)

(b) Contratos adquiridos como hedge econômico de operações securitizadas (Swaps das séries 80, 81, 82, 83 e 101 (Nota 5)).

								2008
Vencimento	Indexador comprador	Indexador vendedor	Valor de referência	Valor a (pagar)/ receber (curva)	Valor Justo	Valor (pago)	Valor recebido	Resultado
Até 24.04.19	TRD + 10,80% a.a.	IGP-M + 8,40% a.a.	20.079	(1.973)	(78)	-	-	(1.973)
Até 28.07.18	TRD + 10,30% a.a.	IGP-M + 8,79% a.a.	5.000	(48)	27	-	-	(48)
				<u>(2.021)</u>	<u>(51)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2.021)</u>

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007
Em milhares de reais

(c) Nestes casos específicos a seguir, com aprovações de sua diretoria, excepcionalmente foram realizadas operações com derivativos para possibilitar a venda de CRIs a um investidor nacional, buscando desenvolver internamente este mercado (Nota 4).

								2008
Vencimento	Indexador comprador	Indexador vendedor	Valor de referência	Valor a (pagar)/ receber (curva)	Valor Justo	Valor (pago)	Valor recebido	Resultado
Até 13.08.10	IGP-M + 10,15% a.a.	TRD + 16,50% a.a.	531	(45)	(10)	(62)	-	90
Até 13.10.14	IGP-M + 10,9711% a.a.	TRD + 14,60% a.a.	2.042	72	431	(23)	22	584
Até 13.02.15	IGP-M + 9,70% a.a.	TRD + 15,00% a.a.	4.575	(174)	767	(105)	-	1.410
				<u>(147)</u>	<u>1.188</u>	<u>(190)</u>	<u>22</u>	<u>2.084</u>

								2007
Vencimento	Indexador comprador	Indexador vendedor	Valor de referência	Valor a (pagar)/ receber (curva)	Valor Justo	Valor (pago)	Valor recebido	Resultado
Até 13.08.10	IGP-M + 10,15% a.a.	TRD + 16,50% a.a.	1.234	(144)	(165)	(139)	-	95
Até 13.10.14	IGP-M + 10,9711% a.a.	TRD + 14,60% a.a.	3.402	(152)	(89)	(134)	-	273
Até 13.02.15	IGP-M + 9,70% a.a.	TRD + 15,00% a.a.	6.613	(511)	(748)	(270)	-	597
				<u>(807)</u>	<u>(1.002)</u>	<u>(543)</u>	<u>0</u>	<u>965</u>

Em atendimento à Instrução CVM 475, de 17 de dezembro de 2008, apresentamos a seguir o quadro demonstrativo de sensibilidade, para cada tipo de risco de mercado considerado relevante pela administração, por instrumentos financeiros, de responsabilidade da Companhia.

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007
Em milhares de reais

Operação	Risco	Cenário Provável (I)	Cenário II	Cenário III
CRI em IGPM (Ativo)	Risco de Queda do IGP-M			
LCI em TR (Ativo)	Risco de Queda da TR	(88)	(242)	(484)
LH em TR (Ativo)	Risco de Queda da TR	(3.193)	(8.780)	(17.560)
Swap IGPM x TR	Risco de Alta do IGP-M e queda da TR	(1.107)	(3.045)	(6.090)
	Empréstimo - Risco de Alta na Taxa de Câmbio e do IGPM	1.707	(3.953)	(7.906)
	SWAP - Risco de Alta na Taxa de Câmbio e do IGPM	(7.439)	(53.565)	(99.691)
		10.080	55.501	100.892
Hedge Cambial	Efeito Líquido	2.641	1.936	1.201

Cenário Provável (I):

Os ativos foram classificados em 2 categorias:
- Papéis "com referencial de mercado", isto é, passíveis de mensuração através de preços, taxas e índices referenciais no mercado.
- Papéis "sem referencial de mercado", isto é, que os índices de mercado não são suficientes para refletir as reais condições de realização financeira.

Para constituição dos papéis "com referencial de mercado" foram consideradas as condições vigentes no mercado na data da avaliação, ou seja, preços, taxas e índices divulgados pelos órgãos e instituições oficiais, entre as quais podemos citar BM&F, ANDIMA e BACEN. O que nos levou a um resultado mais próximo ao mercado praticado no momento da avaliação.

Para constituição dos papéis "sem referencial de mercado", foram utilizadas metodologias internas, propostas pela área de Riscos e ratificadas pela administração, de forma conservadora, ou seja, a preferência por cenários sempre desfavoráveis aos papéis, priorizando a visão de condições adversas. Utilizou-se de um choque na proporção de 1% (um por cento) nas curvas de juros das posições ativas, e de -1% (menos um por cento) nas curvas de juros nas posições passivas, que resultaram no provável valor de perda financeira em uma situação de deslocamento paralelo das estruturas de juros dos papéis. Para tanto, apurou-se o valor da elasticidade de preço das taxas de juros das carteiras de maior relevância para a administração.

Cenário (II):

Uma vez definido e atualizado os valores da data base de 31.12.2008, as condições citadas no cenário atual, aplicou-se conforme os dispostos na Instrução

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007
Em milhares de reais

CVM 475 de 17 de dezembro de 2008, a deterioração de 25% (vinte e cinco por cento) do indexador de referência.

Por exemplo:

1) "Papéis com referencial de mercado"

Indexador	Dólar dos Estados Unidos
Taxa utilizada contabilmente	PTAX
Cenário Provável (I)	Dólar futuro BM&F
Cenário II	Dólar futuro X 1,25

2) "Papéis sem referencial de mercado"

Indexador	Cupom + indexador
Taxa utilizada contabilmente	Accrual até a data base
Cenário Provável (I)	Aplicado choque de 1% (um por cento) na curva do papel
Cenário II	Aplicado choque compatível com a deterioração de 25% (vinte e cinco por cento) na curva do papel no cenário provável.

Cenário (III):

Uma vez definido e atualizado os valores da data base de 31.12.2008, as condições citadas no cenário atual, aplicou-se conforme os dispostos na Instrução CVM 475 de 17 de dezembro de 2008, a deterioração de 50% (cinquenta por cento) do indexador de referência.

1) "Papéis com referencial de mercado"

Indexador	Dólar dos Estados Unidos
Taxa utilizada contabilmente	PTAX
Cenário Provável (I)	Dólar futuro BM&F
Cenário III	Dólar futuro X 1,50

1) "Papéis sem referencial de mercado"

Indexador	Cupom + indexador
Taxa utilizada contabilmente	Accrual até a data base
Cenário Provável (I)	Aplicado choque de 1% (um por cento) na curva do papel
Cenário III	Aplicado choque compatível com a

Brazilian Securities
Companhia de Securitização

Notas explicativas da administração às demonstrações
 financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007
 Em milhares de reais

	deterioração de 50% (cinquenta por cento) na curva do papel no cenário provável.
--	--

É importante ressaltar que os resultados apresentados no demonstrativo de sensibilidade referem-se a simulações que envolvem, principalmente nos casos dos cenários II e III, fortes situações de stress, e sobre uma posição estática da carteira de 31 de dezembro de 2008, a partir do cenário provável. Em tais situações de stress procurou-se estimar o choque na curva de juros compatível com a deterioração como determinada na instrução CVM acima citada. Enfim, não refletem eventuais mudanças ocasionadas pelo dinamismo de mercado e, também, por ações que possam vir a ser tomadas pela própria Companhia no sentido de reduzir eventuais riscos envolvidos.

14 Composição da base de cálculo do IRPJ e CSLL

	2008	2007
Resultado antes da tributação e após participações no lucro	31.608	25.403
Adições		
Adições (exclusões) temporárias - "swap"	(36.400)	17.156
Outros	3.157	820
Exclusões		
Reversão de provisão para ágio de incorporação	(2.290)	(2.290)
Liquidação "swap" ~ anteriormente adicionadas	7.485	(169)
Compensação de prejuízo fiscal e base negativa - exercícios anteriores	-	(1.394)
Base de cálculo (imposto de renda e contribuição social)	<u>3.560</u>	<u>39.526</u>

	2008		2007	
	Imposto de renda	Contribuição social	Imposto de renda	Contribuição social
Imposto e contribuição devidos	866	320	9.858	3.558
Incentivo fiscal	(21)	-	(150)	-
Total da despesa (receita) no período	<u>845</u>	<u>320</u>	<u>9.708</u>	<u>3.558</u>

Em 2008, a Companhia apresenta créditos tributários não contabilizados, no montante de R\$ 1.947 (2007 - R\$ 2.725), sobre o saldo da provisão para perdas de ágios de incorporação (Notas 1 e 3(f)).

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007
Em milhares de reais

CREDITOS TRIBUTÁRIOS SOBRE DIFERENÇAS TEMPORÁRIAS

	<u>2008</u>		<u>2007</u>	
Adições (exclusões) temporárias				
Swaps		(35.651)		18.993
Marcações a mercado		2.083		-
Liquidação "swap" – anteriormente adicionadas (excluídas)		<u>7.485</u>		<u>(169)</u>
Base de cálculo (imposto de renda e contribuição social - diferidos)		<u>(26.083)</u>		<u>18.824</u>
		<u>2008</u>	<u>2007</u>	
	<u>Imposto de renda</u>	<u>Contribuição social</u>	<u>Imposto de renda</u>	<u>Contribuição social</u>
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	<u>(6.521)</u>	<u>(2.347)</u>	<u>4.706</u>	<u>1.694</u>
Total da (despesa) receita no período	<u>(6.521)</u>	<u>(2.347)</u>	<u>4.706</u>	<u>1.694</u>

15 Partes relacionadas

Os saldos das transações com partes relacionadas podem ser resumidos como segue:

	<u>2008</u>		<u>2007</u>	
	<u>Ativo (passivo)</u>	<u>Receitas (despesas)</u>	<u>Ativo (passivo)</u>	<u>Receitas (despesas)</u>
Brazilian Finance & Real Estate S.A.				
Empréstimo (a)	-	-	-	356
Valores a receber (pagar)(d)	-	(21)	-	-
Brazilian Mortgages				
Valores a receber (pagar) (b)	-	(8)	614	(210)
Letras de Crédito Imobiliário (Nota 4)	32.153	3.329	12.100	291
Letras Hipotecárias (Nota 4)	32.757	1.954	-	-

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007
Em milhares de reais

	2008		2007	
	Ativo (passivo)	Receitas (despesas)	Ativo (passivo)	Receitas (despesas)
Ourinvest Empreendimentos Imobiliários				
Valores a pagar (e)	(74)	-	-	-
Ourinvest Assessoria de Investimentos				
Valores a pagar (c)	-	(306)	-	(290)
Banco Ourinvest				
Valores a pagar (d) (f)	(1.762)	(26)	(1)	(298)

(a) Receita de empréstimo de curto prazo conforme contrato de mútuo assinado em 12 de novembro de 2007 e liquidado em 26 de dezembro de 2007, remunerado a 100% do CDI.

(b) Refere-se basicamente ao Instrumento Particular de Distrato do Instrumento de Compra e Venda a Prazo, de alienação fiduciária em garantia de cessão de crédito e outros pactos. No resultado, refere-se a reembolso de despesas.

(c) Valor referente à sublocação de espaço físico.

(d) Valores referentes a reembolsos de despesas, serviços prestados e comissões.

(e) Valores a repassar referentes a créditos que, embora cedidos, têm suas cobranças efetuadas pela Companhia, conforme Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários assinado em 30/03/2004 com vencimento em 02/05/2009, e taxa de 12% a.a. + IGPM.

(f) Obrigações pela aquisição de cotas de fundos de investimentos.

16 Outras informações

(a) A Companhia possui contratos de compromisso de compra futura de recebíveis imobiliários que totalizam R\$ 644.606 (2007 - R\$ 257.120), os quais poderão ser efetivados até 28 de junho de 2011.

(b) As receitas de recebíveis imobiliários são compostas por:

	2008	2007
Receitas de recebíveis imobiliários ainda não securitizados ou vinculados a CRIs com garantia	41.158	14.618
Receitas com taxas de alocação e estruturação de operações e outros serviços	2.102	1.376

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais

Deságio na compra de recebíveis e ágio na venda de CRIs	12.986	5.340
	<u>56.246</u>	<u>21.334</u>

(c) O resultado de operações securitizadas é composto por:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Receitas de recebíveis imobiliários securitizados sem garantia	328.741	222.392
Receitas financeiras	2.789	2.218
Despesas com CRIs sem garantia	<u>(318.317)</u>	<u>(215.347)</u>
Resultado de operações securitizadas	<u>13.213</u>	<u>9.263</u>

(d) Receitas de prestações de serviços são compostas por rendas de assessoria técnica em operações estruturadas no montante de R\$ 1.985 (2007 - R\$ 2.002).

(e) A Companhia não é parte integrante em processos judiciais e administrativos de natureza tributária, cível e trabalhista, que sejam passíveis de constituição de passivos contingentes ou obrigações legais.

(f) Obrigações por aquisições de recebíveis referem-se substancialmente a valores a pagar pela aquisição de recebíveis imobiliários para composição de operação estruturada de securitização, que será efetuada no primeiro trimestre de 2009.

(g) Despesas administrativas incluem R\$ 505 (2007 - R\$ 4.134) de serviços do sistema financeiro e R\$ 3.063 (2007 - R\$ 2.668) de serviços técnicos especializados.

(h) Em 02 de maio de 2008, foram outorgadas opções de compra de 7.323.636 ações preferenciais nominativas da BFRE, empresa controladora da companhia, aos administradores e empregados em posição de comando da BFRE e empresas sob seu controle, incluindo a Brazilian Securities, exercíveis a partir de 2009, conforme condições estabelecidas no Plano e nos Contratos emitidos pela própria BFRE, outorgante das referidas opções. A administração procedeu à apuração do provável valor justo das referidas opções na data da outorga, através de modelos matemáticos baseados em múltiplos de resultado de empresas similares, não apurando valor positivo para estas opções. Desta forma, não há registro contábil a ser feito, em conformidade com o CPC 10 – Pagamentos baseados em ações.

17 Informações requeridas pelos incisos I a III, do Artigo 3º, da Instrução CVM no. 414/04

(a) Apresentamos a seguir relatório contendo o volume mensal de aquisições, bem como os percentuais de pagamentos e inadimplências dos referidos créditos:

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007
Em milhares de reais

Aquisições

Mês	Quantidade de Operações	Quantidade de Contratos	Valor Original
Jan/2008	8	47	3.834
Fev/2008	8	112	11.801
Mar/2008	6	905	60.998
Abr/2008	5	22	73.305
Mai/2008	10	428	97.340
Jun/2008	6	299	76.112
Jul/2008	8	58	316.186
Ago/2008	4	25	40.477
Set/2008	5	78	56.940
Out/2008	7	116	17.600
Nov/2008	5	111	13.959
Dez/2008	7	94	82.818
	79	2.295	851.370

(b) Não foram realizadas operações de retrocessão durante o presente exercício.

(c) Adimplência e Inadimplência

CRI's

Data de Registro na Cetip	CRI's	Quantidade de Contratos	Valor Original	Data Base: 31.12.2008	
				% Adimplência	% Inadimplência(*)
13/01/2008	85	106	13.558	95,9%	4,1%
13/02/2008	86 e 87	200	39.763	99,0%	1,0%
13/03/2008	88	231	30.943	98,3%	1,7%
13/03/2008	89 e 90	269	29.486	97,7%	2,3%
13/04/2008	92 e 93	93	20.330	100,0%	0,0%
25/04/2008	91	1	64.522	100,0%	0,0%
01/05/2008	95 e 96	879	45.582	96,6%	3,4%
09/05/2008	94	3	22.734	100,0%	0,0%
04/06/2008	97	1	10.246	100,0%	0,0%
13/06/2008	98 e 99	66	19.658	98,2%	1,8%

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais

10/07/2008	100	1	288.000	100,0%	0,0%
28/07/2008	101	1	19.831	100,0%	0,0%
13/08/2008	104	1	36.750	100,0%	0,0%
13/09/2008	105	86	17.330	100,0%	0,0%
13/09/2008	106	76	10.056	100,0%	0,0%
13/09/2008	108	1	27.000	100,0%	0,0%
13/09/2008	109 e 110	480	43.421	100,0%	0,0%
21/09/2008	107	1	21.200	100,0%	0,0%
13/10/2008	111	293	47.529	100,0%	0,0%
01/12/2008	112	1	24.694	100,0%	0,0%
13/12/2008	113	<u>114</u>	<u>16.163</u>	100,0%	0,0%
		2.904	848.796		

(*) O percentual de inadimplência foi apurado considerando-se o saldo devedor dos contratos com mais de 90 dias de atraso em relação ao saldo atualizado do CRI em referência.

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007
Em milhares de reais

(d) Demonstrações financeiras independentes, por emissão de CRI sob o regime fiduciário.

CRI	CIRCULANTE					NÃO CIRCULANTE					CIRCULANTE					NÃO CIRCULANTE				
	Ativo Total	Disponibilidades	Aplicações Financeiras	Recebitivos Imobiliários	Itens Não de Uso Público	Valores a receber pela venda de BNDU	Aplicações Financeiras	Recebitivos Imobiliários	Recebitivos Imobiliários	Recebitivos Imobiliários	Passivo Total	Certificados de Recebitivos Imobiliários	Instrumentos Financeiros Derivativos	Certificados de Recebitivos Imobiliários	Onerações Securitizadas					
Séries 3 e 4	521	1	-	138	64	-	-	289	29	(521)	-	-	-	(521)	-					
Séries 13 a 17	6.706	6	-	1.028	-	-	-	-	7.672	(6.680)	(1.028)	-	-	(7.664)	14					
Séries 26 e 27	941	29	-	423	-	-	154	335	-	(653)	(286)	-	-	(368)	287					
Séries 28 e 29	2.523	25	-	1.103	78	-	342	975	-	(1.602)	(619)	-	-	(984)	920					
Séries 30 e 31	5.555	44	-	1.716	143	-	1.265	2.387	-	(4.423)	(1.550)	-	-	(2.875)	1.130					
Séries 34 e 35	1.115.112	22	-	29.730	-	-	-	1.086.360	-	(1.114.639)	(26.867)	-	-	(1.085.374)	271					
Séries 36 e 37	4.238	29	-	733	-	-	744	2.732	-	(4.236)	(614)	-	-	(3.593)	1					
Séries 40 e 41	5.398	30	-	1.445	-	205	302	3.416	-	(5.139)	(1.227)	-	-	(3.313)	288					
Série 46	91.020	1.703	-	7.510	-	-	137	81.670	-	(91.018)	(6.118)	-	-	(82.902)	-					
Séries 47 e 48	2.604	58	136	1.201	-	-	-	1.209	-	(2.319)	(1.073)	-	-	(1.247)	284					
Séries 49 e 50	15.671	68	403	5.881	-	441	1.247	7.651	-	(14.364)	(4.539)	-	-	(9.828)	1.306					
Séries 51 e 52	26.937	191	-	11.584	-	-	7.321	7.741	-	(26.875)	(5.093)	-	-	(21.784)	60					
Séries 53 e 54	4.285	51	324	1.964	-	-	-	2.246	-	(3.731)	(1.199)	-	-	(2.543)	563					
Séries 56	56.538	32	2.103	2.355	-	-	746	51.402	-	(56.529)	(3.442)	-	-	(53.089)	107					
Séries 57	5.024	27	197	4.737	-	-	63	-	-	(4.257)	(1.504)	-	-	(2.754)	766					
Séries 58 e 59	12.256	59	660	4.358	-	-	69	7.110	-	(11.615)	(3.649)	-	-	(7.867)	740					

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais

Séries 60 e 61	13.929	80	576	4.845	-	-	8.326	(13.025)	(4.027)	-	(8.999)	903
Séries 64 e 65	51.596	-	-	8.098	-	-	53.500	(61.220)	(830)	-	(80.391)	375
Série 66	17.427	7	-	6.728	-	-	10.610	(17.231)	(6.755)	-	(10.477)	195
Séries 67 e 68	10.627	80	390	1.535	-	-	8.622	(10.627)	(291)	-	(10.336)	-
Séries 69 e 70	69.910	300	3.348	11.283	-	-	53.677	(69.238)	(9.394)	-	(58.905)	1.671
Séries 71 e 72	13.214	229	1.318	3.276	-	-	8.338	(13.213)	(2.894)	-	(10.330)	-
Série 73	39.418	3	478	2.564	-	-	33.013	(26.360)	(2.267)	-	(26.094)	11.057
Séries 74 e 75	20.432	43	1.373	5.542	-	-	11.504	(19.069)	(4.714)	-	(14.356)	1.362
Série 76	9.088	8	381	8.053	-	-	-	(6.416)	(3.364)	-	(5.053)	661
Série 77	10.232	66	391	2.626	-	-	6.614	(10.269)	(2.317)	-	(7.952)	29
Série 78	14.411	410	1.057	4.109	-	-	8.472	(13.492)	(3.021)	-	(10.472)	916
Série 79	101.387	265	240	2.672	-	-	98.219	(100.624)	(3.438)	-	(97.188)	763
Série 80	15.428	-	-	-	-	-	15.428	(15.452)	-	(854)	(14.574)	-
Série 81	20.702	-	-	-	-	-	20.702	(20.661)	-	(844)	(19.817)	41
Série 82	20.709	-	-	-	-	-	20.709	(20.665)	-	(171)	(20.485)	53
Série 83	20.762	-	-	-	-	-	20.762	(20.652)	-	(103)	(20.549)	110
Série 85	11.293	21	284	3.231	-	-	7.062	(11.097)	(2.741)	-	(6.355)	196
Séries 86 e 87	22.563	68	-	7.367	-	-	4.850	(21.819)	(7.651)	-	(13.968)	764
Série 88	14.977	71	-	4.574	-	-	9.630	(14.977)	(4.199)	-	(10.778)	-
Séries 89 e 90	30.653	80	976	29.595	-	-	-	(30.260)	(4.246)	-	(26.020)	393
Série 91	29.120	-	-	-	-	-	26.120	(29.120)	-	-	(29.120)	-
Séries 92 e 93	7.613	-	395	-	-	-	5.104	(6.851)	-	-	-	-
						40						

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007
Em milhares de reais

Série 94	20.087	54	1.295	-	765	(2.000)	(4.851)	762
Série 97	9.930	842	9.141	-	-	(19.295)	(11.395)	791
Séries 98 e 99	12.545	-	1.036	-	-	(9.830)	(8.894)	-
Série 100	503.701	-	4.594	-	-	(12.545)	(8.061)	-
Série 101	5.342	-	15.183	-	-	(303.701)	(288.518)	-
Série 104	37.066	2	832	-	-	(5.342)	(49)	20
Série 105	16.808	63	7.470	-	29	(36.892)	(36.181)	73
Série 106	9.412	59	2.432	-	-	(16.561)	(10.415)	27
Série 107	21.600	2	469	-	-	(9.288)	(7.707)	124
Série 108	28.194	-	-	-	-	(21.598)	(21.139)	2
Séries 109 e 110	45.377	163	19.087	-	-	(28.194)	(28.194)	-
Série 111	47.759	518	15.051	-	-	(44.959)	(35.051)	441
Série 112	25.219	-	-	-	-	(47.759)	(35.051)	-
Série 113	16.287	6	15.890	-	-	(24.806)	(24.807)	312
Total sem cobrigação	2.532.137	5.903	274.152	285	646	(2.503.330)	(2.021)	28.807
Séries 9 e 10	1.959	18	547	504	251	(4.094)	(3.505)	(2.085)
Séries 95 e 96 Total com cobrigação	40.673	122	4.180	-	-	(41.007)	(36.974)	(34)
	42.942	140	4.737	504	251	(45.071)	(40.078)	(2.129)

**Brazilian Securities
Companhia de Securitização**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais

Adicionalmente, as Notas Explicativas 5, 6 e 9, respectivamente, "Operações Securitizadas", "Recebíveis Imobiliários" e "Certificados de Recebíveis Imobiliários", apresentam os saldos contábeis das respectivas operações / emissões de forma independente, por emissão de CRI sob o regime fiduciário.

(e) A Companhia não possui nenhuma emissão sujeita à atualização dos relatórios de classificação de risco (ratings) dos CRI's, isto porque não possui emissões de valor nominal unitário inferior a R\$ 300, nem emissões que contêm a obrigatoriedade de realização de relatório de classificação de risco na forma prevista no inciso 7º do Artigo 7º da Instrução CVM 414/04.

* * *

**BRAZILIAN SECURITIES
COMPANHIA DE
SECURITIZAÇÃO**

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2009 e de 2008

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2009 e de 2008

Índice

Parecer dos auditores independentes	2
Relatório da Administração	3
Demonstrações financeiras	7
Balanços patrimoniais	7
Demonstração do resultado	9
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstração dos fluxos de caixa	11
Demonstração do valor adicionado	12
Notas explicativas às demonstrações financeiras	13
Declaração dos diretores sobre as demonstrações financeiras e parecer dos auditores independentes	36
Proposta de orçamento de capital	37

Parecer dos auditores independentes

Ao
Conselho de Administração e Acionistas da
Brazilian Securities Companhia de Securitização
São Paulo - SP

1. Examinamos os balanços patrimoniais da Brazilian Securities Companhia de Securitização levantados em 31 de dezembro de 2009 e de 2008 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e do valor adicionado correspondentes aos exercícios findos nessas datas, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis.
2. Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil e compreenderam: a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos da Companhia; b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; e c) a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas adotadas pela Administração da Companhia, bem como da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.
3. Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Brazilian Securities Companhia de Securitização em 31 de dezembro de 2009 e de 2008 e o resultado de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido, os seus fluxos de caixa e os valores adicionados nas operações referentes aos exercícios findos nessas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

São Paulo, 19 de fevereiro de 2010

MOORE STEPHENS LIMA LUCCHESI
Auditores Independentes
CRC.SP - 2SP015.045/0-0

Carlos Atushi Nakamuta
Sócio Diretor
CRC - 1SP113.118/0-4



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Submetemos a apreciação de V.Sas. as demonstrações financeiras da Brazilian Securities Companhia de Securitização referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2009 e de 2008, juntamente com o parecer de nossos auditores independentes.

OBJETIVOS DA SOCIEDADE

A Brazilian Securities Companhia de Securitização foi constituída em 10 de abril de 2000, atendendo aos preceitos estipulados na Lei nº 9.514/97, com a finalidade de oferecer soluções financeiras e de serviços, através do desenvolvimento de instrumentos de securitização de recebíveis imobiliários auto-sustentáveis, o que vem possibilitando, de forma pioneira, oferecer papéis para atender ao mercado de capitais de uma forma geral.

Atualmente, a Brazilian Finance & Real Estate S.A. (BFRE), controladora da Companhia, tem como acionistas diretos a Ourinvest Real Estate Holding S.A., integrante de um grupo com experiência de 25 anos no mercado financeiro, a TPG - Axon BFRE Holding e a Coyote Trail, LLC. Este complemento de experiências, somadas à capacidade inovadora e arrojo destes Grupos, possibilitou também a formatação de operações pioneiras no mercado.

POSICIONAMENTO / MERCADO ALVO

Foco: Ocupar, de forma pioneira, espaço criado pelas mudanças viabilizadas pelo novo Sistema Financeiro Imobiliário - SFI, provendo este mercado com produtos e serviços com alto grau de qualidade e especialização, produtos estes que estarão revestidos de transparência e segurança para maior conforto aos Investidores.

Estratégia: Atuação inicial em nichos de mercado buscando aquisição de recebíveis imobiliários de qualidade, sendo esta atestada por rating atribuído ao pool de recebíveis que fazem lastro aos papéis. Esta estrutura traz investimentos na aquisição de CRIs, com conseqüente desenvolvimento destas operações no mercado secundário destes papéis. Dessa forma, foi possível romper a inércia do segmento, viabilizando a geração de novos negócios e divulgação da bandeira Brazilian Securities, gerando um movimento gradual na busca de uma atuação mais abrangente, visando ocupar assim o grande espaço existente, especialmente no segmento de varejo.

Inovação: Criar e difundir padrões de originação de financiamentos imobiliários, necessários para se ter credibilidade com baixo risco de perdas, visando atrair recursos do mercado de capitais através da colocação de CRIs.

Parcerias: Estabelecer parcerias estratégicas com originadores (incorporadores, construtores, bancos) e prestadores de serviços (Servicer, Empresas de Rating, Agente Fiduciário), de forma a manter uma estrutura leve, restrita à inteligência do negócio.

A CONJUNTURA NACIONAL E SEUS EFEITOS SOBRE O SETOR

Apesar da forte crise econômica global, e de suas inevitáveis influências sobre o Brasil em 2009, a recuperação dos mercados no segundo semestre trouxe uma forte perspectiva de crescimento para o Brasil, além de amenizar os efeitos do primeiro semestre do ano. E o mercado imobiliário, pela importante característica que tem como gerador de empregos e pela sua representatividade no PIB teve papel importante neste processo de retomada do crescimento do país, sendo objeto de incentivos estratégicos do governo federal. Neste contexto, e no cenário de taxas de juros mais baixas presente ao longo de 2009, os mecanismos de captação de recursos para o mercado imobiliário (Fundos de Investimento Imobiliário, Certificados de Recebíveis Imobiliários, etc), trouxeram ao investidor alternativas de aplicações de longo prazo, com rentabilidade compatível ao mercado financeiro e, principalmente, com segurança de ativos imobiliários. E sendo investimentos de renda fixa, com isenção de imposto de renda para determinados investidores, trazem uma excelente opção em relação à renda variável, que apresentou forte volatilidade ao longo dos últimos 18 meses. Além disso, a alienação fiduciária encontra-se cada vez mais sedimentada, mostrando-se um instrumento extremamente seguro como garantia real de operações imobiliárias. Ela traz agilidade nas demandas para a retomada de imóveis em caso de inadimplência, constituindo-se em poderoso estímulo ao crédito, trazendo também conforto e segurança ao investidor em Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs, recursos estes que são canalizados novamente na atividade produtiva, possibilitando o desenvolvimento do mercado secundário destes papéis. A retomada da economia brasileira ao longo dos últimos 6 meses de 2009 e a perspectiva de um crescimento forte em 2010, associado a fundamentos sólidos da economia brasileira, atrairão maior volume de recursos para um mercado de longo prazo como o imobiliário, e possibilitarão, no futuro uma presença mais forte de consumidores e investidores neste mercado.

RECURSOS HUMANOS

A Companhia tem por estratégia manter uma estrutura leve, com um quadro de funcionários reduzido, restrito à inteligência do negócio, terceirizando os serviços necessários ao desenvolvimento de suas operações. O exercício de 2009 foi encerrado com um quadro efetivo de 5 diretores e 24 funcionários (2008 – 5 diretores e 18 funcionários).

Ao longo de 2009 foram realizadas diversas ações no sentido de melhorar a qualidade dos benefícios concedidos pela empresa aos funcionários. Tais medidas visam proporcionar tranquilidade e ao mesmo tempo melhor qualidade aos mesmos.

A Companhia adota como política a não contratação dos auditores independentes para a prestação de outros serviços que não sejam os de auditoria externa.



GESTÃO DE RISCO

Em linha com as práticas do gerenciamento de risco, a Companhia possui uma estrutura de gestão de riscos integrada e independente. De forma contínua, a Gerência de Risco vem atuando no desenvolvimento de políticas, sistemas, controles e capacitação de pessoal para a mitigação e controle de possíveis perdas decorrentes da exposição aos riscos inerentes as suas linhas de negócios.

INVESTIMENTOS

Em 2009, os investimentos realizados no período se destinaram principalmente para a implantação/melhoria dos sistemas de informática da companhia, e equipamentos de telefonia e informática, proporcionando também maior agilidade e sinergia na equipe.

CAPITAL SOCIAL

A Brazilian Securities é uma Companhia de capital aberto, tendo obtido autorização da CVM para operar no mercado de balcão organizado. O capital social da Companhia está totalmente subscrito e integralizado no montante de R\$ 100.229 mil em 2009 e 2008 dividido em 45.845.987 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

RESULTADO DO EXERCÍCIO

O volume de emissões de CRIs em 2009 totalizou R\$ 732.575 mil, em comparação com R\$ 858.474 mil, referente às emissões de 2008. Até 31 de dezembro de 2009 a BS já havia emitido um total de R\$ 3.658.252 mil, comparado a R\$ 2.925.677 mil até 31 de dezembro de 2008. A atuação da Companhia se deu de maneira bastante diversificada, emitindo CRIs tanto com lastro residencial e pulverizado, como com lastro comercial pulverizado e concentrado.

Por conta da situação de iliquidez dos mercados nos primeiros 7 meses de 2009, e da forte deflação medida pelos índices de inflação que corrigem grande parte da carteira de créditos da Brazilian Securities, os resultados de 2009 foram fortemente impactados, fazendo com que a Companhia apresentasse um prejuízo de R\$ 1.987 mil (2008 – lucro de R\$ 21.575 mil).

DIVIDENDOS

O Estatuto determina a distribuição de dividendos no mínimo de 25% sobre o lucro líquido anual, após a compensação de prejuízos acumulados e a destinação para a reserva legal. Em 2008, a Administração propôs aos acionistas a distribuição de dividendos mínimos obrigatórios, de acordo com as disposições estatutárias, no montante de R\$ 5.124, assim como a retenção dos lucros remanescentes para reinvestimento nas atividades da Companhia, com base em orçamento de capital aprovado pela Administração.



PERSPECTIVAS

Apesar de existirem alguns receios em relação à economia global, os fundamentos atuais da economia brasileira, aliados aos incentivos do governo federal ao mercado imobiliário nacional e à segurança dos instrumentos financeiros imobiliários, deverão gerar um ambiente com boas oportunidades para as atividades da Companhia, gerando então a expectativa de crescimento em 2010.

A Administração está à inteira disposição dos senhores acionistas para quaisquer informações que julgarem necessárias.

São Paulo, 19 de fevereiro de 2010

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro

(Em milhares de reais)

	Nota	2009	2008
ATIVO			
Circulante		273.869	173.295
Caixa e equivalente de caixa		5.189	2.652
Aplicações financeiras e instrumentos financeiros derivativos	4	92.257	112.325
Recebíveis imobiliários	6	115.517	36.025
Outros créditos	7	60.408	21.779
Outros valores e bens	8	498	514
Não circulante		245.566	283.078
Realizável a longo prazo		245.407	282.885
Aplicações financeiras e instrumentos financeiros derivativos	4	76.656	100.695
Operações securitizadas	5	22.169	28.807
Recebíveis imobiliários	6	140.568	138.302
Outros créditos	7	6.014	15.081
Imobilizado		159	191
Intangível		-	2
Ágio de incorporação, líquido		-	-
Softwares		13	13
(-) Amortizações acumuladas		(13)	(11)
Total do ativo		519.435	456.373

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro

(Em milhares de reais)

	Nota	2009	2008
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Circulante		185.558	78.049
Obrigações por empréstimos	10	8.508	5.543
Certificados de recebíveis imobiliários	9	3.090	4.191
Instrumentos financeiros derivativos	13	17.293	-
Obrigações por aquisição de recebíveis	16.f	146.807	55.785
Outras obrigações	11	9.860	12.530
Não circulante		188.560	231.020
Exigível a longo prazo		188.560	231.020
Obrigações por empréstimos	10	130.658	179.670
Certificados de recebíveis imobiliários	9	33.889	40.880
Instrumentos financeiros derivativos	13	1.159	-
Obrigações por aquisição de recebíveis	16.f	22.648	10.470
Outras obrigações	11	206	-
Patrimônio líquido		145.317	147.304
Capital social		100.229	100.229
Reserva de capital		17.048	17.048
Reservas de lucros		28.040	30.027
Legal		1.969	1.969
Retenção de lucros		26.071	28.058
Total do passivo e patrimônio líquido		519.435	456.373

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Demonstração dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de reais, exceto lucro líquido (prejuízo) por ação)

	Nota	2009	2008
Receitas operacionais		44.095	86.871
Resultado com recebíveis imobiliários	16.b	19.633	56.246
Resultado de operações securilizadas	16.c	(861)	13.213
Rendas de aplicações financeiras		18.338	15.427
Receita de prestação de serviços	16.d	6.685	1.985
Despesas operacionais		(47.158)	(55.263)
Despesas com certificados de recebíveis imobiliários		(3.532)	(3.232)
Resultado em operações com instrumentos financeiros derivativos		(63.573)	38.421
Despesas com pessoal	16.h	(5.845)	(4.836)
Despesas administrativas	16.g	(9.676)	(6.185)
Despesas tributárias		(4.875)	(4.904)
Resultado financeiro com empréstimos	16.i	39.576	(74.571)
Outras receitas (despesas) operacionais		767	44
Resultado antes da tributação		(3.063)	31.608
Imposto de renda e contribuição social (IRPJ e CSLL)	14.a	(7.545)	(1.165)
IRPJ/CSLL - diferidos	14.b	8.821	(8.868)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		(1.987)	21.575
Lucro (prejuízo) por ação - R\$		(0,04)	0,47

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.



BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de reais)

	Nota	Capital social	Reserva de capital	Reservas de lucros			Lucros (prejuízos) acumulados	Total
				Reserva legal	Reserva de retenção de lucros			
Em 31 de dezembro de 2008		100.229	17.048	1.969	28.058	-	147.304	
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	(1.987)	(1.987)	
Absorção de prejuízos com reservas		-	-	-	(1.987)	1.987	-	
Em 31 de dezembro de 2009		100.229	17.048	1.969	26.071	-	145.317	
Em 31 de dezembro de 2007		96.000	17.048	890	12.686	-	126.624	
Aumento do capital social	12	4.229	-	-	-	-	4.229	
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	21.575	21.575	
Dividendos (R\$ 0,11 por ação)	12	-	-	-	-	(5.124)	(5.124)	
Destinações	12	-	-	1.079	15.372	(16.451)	-	
Em 31 de dezembro de 2008		100.229	17.048	1.969	28.058	-	147.304	

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Demonstração dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro
(Em milhares de reais)

	2009	2008
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido ajustado	(1.941)	21.630
Lucro líquido (prejuízo)	(1.987)	21.575
Depreciação e amortização, líquida da reversão de provisão para ágio de incorporação	46	55
Variação de ativos e obrigações		
Redução (aumento) das aplicações financeiras e instrumentos financeiros derivativos	44.107	(94.572)
Redução (aumento) de operações securitizadas	6.638	(11.835)
Redução (aumento) de recebíveis imobiliários	(81.758)	62.801
Redução (aumento) de outros créditos	(29.562)	(16.138)
Redução (aumento) de outros valores e bens	16	443
Aumento (redução) de certificados de recebíveis imobiliários	(8.092)	41.118
Aumento (redução) de instrumentos financeiros derivativos	18.452	(1.694)
Aumento (redução) de obrigações por aquisição de recebíveis	103.200	(80.287)
Aumento (redução) de outras obrigações	2.660	(6.746)
Caixa gerado (utilizado) proveniente das (nas) atividades operacionais	53.720	(85.280)
Fluxos de caixa das atividades de investimento		
Aquisições de imobilizado de uso	(12)	(13)
Caixa gerado (utilizado) proveniente das (nas) atividades de investimento	(12)	(13)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Aumento (redução) de obrigações por empréstimos	(46.047)	87.399
Aumento de capital	-	4.229
Dividendos pagos	(5.124)	(4.227)
Caixa gerado (utilizado) proveniente das (nas) atividades de financiamento	(51.171)	87.401
Fluxo de caixa gerado no exercício	2.537	2.098
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	2.652	554
Caixa e equivalente de caixa no fim do exercício	6.189	2.652

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Demonstração do valor adicionado dos exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de reais)

	2009	2008
Receitas	44.862	86.915
Resultado com atividades de securitização	19.072	69.459
Rendas de aplicações financeiras	18.338	15.427
Prestação de serviços	6.685	1.985
Outras	767	44
Despesas de intermediação financeira	(27.529)	(39.382)
Despesas com certificados de recebíveis imobiliários - CRI's	(3.532)	(3.232)
Resultado em operações com instrumentos financeiros derivativos	(63.573)	38.421
Resultado financeiro com empréstimos	39.576	(74.571)
Insumos adquiridos de terceiros	(9.073)	(5.824)
Materiais, energia e outros	(38)	(22)
Serviços de terceiros	(4.210)	(3.856)
Outras	(4.825)	(1.946)
Propaganda, publicidade e publicações	(204)	(151)
Serviços do sistema financeiro	(1.466)	(505)
Seguros	(2.213)	(302)
Processamento de dados	(413)	(302)
Comunicações	(57)	(35)
Contribuições filantrópicas	-	(104)
Outras	(472)	(547)
Valor adicionado bruto	8.260	41.709
Depreciação e amortização	(46)	(55)
Valor adicionado líquido produzido pela entidade	8.214	41.654
Valor adicionado total a distribuir	8.214	41.654
Distribuição do valor adicionado	8.214	41.654
Pessoal	4.874	4.025
Proventos	4.174	3.464
Benefícios	510	462
FGTS	190	99
Impostos, taxas e contribuições	4.771	15.748
Federais	4.317	15.583
Municipais	454	165
Remuneração de capitais de terceiros	556	306
Aluguéis	556	306
Remuneração de capitais próprios	(1.987)	21.575
Dividendos	-	5.124
Lucros retidos (prejuízo) do exercício	(1.987)	16.451

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
(Em milhares de reais)

1. Contexto operacional

A Brazilian Securities Companhia de Securitização, controlada direta da Brazilian Finance & Real Estate S.A. (BFRE), foi constituída em 10 de abril de 2000, tendo como objetivo social a aquisição e securitização de créditos hipotecários e imobiliários, assim compreendida a compra, venda e prestação das respectivas garantias em créditos hipotecários e imobiliários; a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, podendo emitir outros títulos de créditos; e a prestação de serviços e realização de outros negócios referentes a operações no mercado secundário de hipotecas e créditos imobiliários, de acordo com a Lei no. 9.514, de 20 de novembro de 1997. As atividades operacionais iniciaram-se efetivamente em 1º de dezembro de 2000.

Como parte da reorganização societária do Grupo, em 20 de junho de 2006 os acionistas da Companhia aprovaram a Incorporação da empresa controladora Ourinvest Securities Participações Ltda., cujo único ativo era a participação societária na Companhia. Na Incorporação da Ourinvest Securities Participações Ltda., os elementos patrimoniais foram avaliados com base no seu valor contábil, em 30 de abril de 2006. A incorporação não acarretou em aumento no capital social da Companhia. No momento da incorporação, o ágio registrado na empresa incorporada, assim como a correspondente provisão no valor de R\$ 11.450, foram registrados na incorporadora, nos termos das instruções CVM nos. 319/99 e 349/01, considerando-se as expectativas de geração de lucros futuros.

Quando da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs pela Companhia, tendo como lastro recebíveis imobiliários vinculados ao regime fiduciário, tais recebíveis ficam excluídos do patrimônio líquido comum da Companhia, passando a constituir direitos patrimoniais em separado, com o objetivo específico de responder pela realização financeira dos direitos dos titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs. Entretanto, para algumas das suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, a Companhia responde por eventual insuficiência de recursos para liquidação financeira dos mesmos (em 31 de dezembro de 2009 somente as Séries 9 e 10, 85 e 86 descritas na Nota 9).

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As presentes demonstrações financeiras foram aprovadas pela Diretoria da Companhia em 11 de fevereiro de 2010. As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com base nas disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações e nas normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, a divulgação de ativos e passivos contingentes na data das demonstrações financeiras, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas não se limita à seleção da vida útil de bens do ativo fixo, mas se estende às provisões necessárias para passivos contingentes, provisões para créditos de liquidação duvidosa, valor justo, impostos e encargos semelhantes. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

Em 28 de dezembro de 2007, foi promulgada a Lei no. 11.638, alterada pela Medida Provisória - MP no. 449, de 3 de dezembro de 2008, convertida na Lei no. 11.941/09 que modificaram e introduziram novos dispositivos à Lei das Sociedades por Ações. Essa alteração teve como principal objetivo atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil com aquelas constantes nas normas internacionais de contabilidade que são emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB". As modificações nas práticas contábeis foram adotadas para as demonstrações financeiras anuais do exercício de 2008 e estão sendo aplicadas de maneira uniforme em 2009.

Novas normas contábeis

As normas e interpretações de normas relacionadas a seguir, foram publicadas e são requeridas para os exercícios sociais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2010. Além dessas, também foram publicadas outras normas e interpretações que alteram as práticas contábeis adotadas no Brasil, dentro do processo de convergência com as normas internacionais. As normas a seguir são apenas aquelas que de acordo com a avaliação da Administração deverão impactar as demonstrações financeiras da Companhia de forma mais relevante. Nos termos dessas novas normas, as cifras do exercício de 2009, aqui apresentadas, deverão ser reapresentadas para fins de comparação, quando da apresentação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2010.

A Companhia não adotou antecipadamente essas novas normas no exercício findo em 31 de dezembro de 2009 e está avaliando os impactos em suas demonstrações financeiras decorrentes da aplicação dos pronunciamentos: CPC 26 - Apresentação das demonstrações contábeis; CPC 22 - Informação por segmento; CPC 38, CPC 39 e CPC 40 - Instrumentos financeiros - reconhecimento, mensuração, apresentação e evidênciação.

3. Sumário das principais práticas contábeis

a) Resultado do exercício

O resultado é apurado com base no regime contábil de competência.

b) Caixa e equivalente de caixa

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notes explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
(Em milhares de reais)

Compreende numerário em espécie e depósitos bancários disponíveis, bem como aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

c) Instrumentos financeiros e títulos e valores mobiliários

(i) Classificação e mensuração

A Companhia classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias: (i) empréstimos e recebíveis e (ii) títulos disponíveis para venda. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A Administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

Empréstimos e recebíveis:

Incluem-se nesta categoria os recebíveis que são ativos financeiros não-derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. São incluídos como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de emissão do balanço (estes são classificados como ativos não-circulantes). Os recebíveis da Companhia compreendem os recebíveis imobiliários. Os recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa de juros efetiva, que é equivalente ao valor de mercado na data do balanço.

Ativos financeiros disponíveis para venda:

Os ativos financeiros disponíveis para venda são não-derivativos que são designados nessa categoria ou que não são classificados em nenhuma outra categoria. Os ativos financeiros disponíveis para venda são contabilizados pelo valor justo. Os juros de títulos disponíveis para venda, calculados com o uso do método da taxa de juros efetiva, são reconhecidos na demonstração do resultado como receitas financeiras. A parcela correspondente à variação no valor justo, quando aplicável, é lançada contra patrimônio líquido, na conta ajustes de avaliação patrimonial, sendo realizada contra resultado quando da sua liquidação ou por perda considerada permanente (*impairment*).

(ii) Instrumentos derivativos e atividades de hedge

Inicialmente, os derivativos são reconhecidos pelo valor justo na data em que um contrato de derivativo é celebrado e são, subsequentemente, remensurados ao seu valor justo, com as variações do valor justo lançadas contra o resultado, exceto quando o derivativo for designado como um instrumento de hedge de fluxo de caixa.

Embora a Companhia faça uso de derivativos com o objetivo de proteção global, ela não aplica a chamada contabilização de hedge (*hedge accounting*).

O valor justo dos instrumentos derivativos está divulgado na Nota 13.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
(Em milhares de reais)

(III) Valor Justo

Os valores justos dos investimentos com cotação pública são baseados nos preços atuais de compra. Para os ativos financeiros sem mercado ativo ou cotação pública, a Companhia estabelece o valor justo através de técnicas de avaliação. Essas técnicas incluem o uso de operações recentes contratadas com terceiros, a referência a outros instrumentos que são substancialmente similares, a análise de fluxos de caixa descontados e os modelos de precificação de opções que fazem uso de informações geradas pelo mercado e na ausência destas, informações geradas pela Administração da própria entidade.

A Companhia avalia, na data do balanço, se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou um grupo de ativos financeiros está registrado por valor acima de seu valor recuperável (*impairment*). Se houver evidência para os ativos financeiros disponíveis para venda, a perda cumulativa - mensurada como a diferença entre o custo de aquisição e o valor justo atual, menos qualquer perda por *impairment* desse ativo financeiro previamente reconhecida no resultado é retirada do patrimônio e reconhecida na demonstração do resultado.

d) Recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis imobiliários

Os recebíveis imobiliários e os certificados de recebíveis imobiliários - CRIs são registrados pelo valor de aquisição e captação respectivamente, acrescidos dos rendimentos e/ou encargos auferidos/incorridos até as datas dos balanços. No caso de securitização em que existe cláusula de cobertura de patrimônio negativo da securitização pela Companhia, os ativos e passivos são apresentados em separado. Nas securitizações em que tal cláusula não existe, o saldo da securitização é demonstrado pelo líquido, no ativo ou passivo, na rubrica "Operações securitizadas" conforme aplicável.

O ágio/deságio auferido na aquisição de recebíveis imobiliários, enquanto não são emitidos certificados de recebíveis imobiliários - CRIs a eles vinculados, é apropriado ao resultado de acordo com o prazo de vencimento dos recebíveis (nota 6). Na emissão de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs com cláusula na qual a Companhia é responsável pela cobertura de eventual patrimônio negativo da securitização, o ágio/deságio permanece sendo amortizado na forma anteriormente descrita; por ocasião da obtenção do registro provisório junto a CVM e consequente emissão e venda dos certificados de recebíveis imobiliários - CRIs sem a referida cláusula de cobertura, o ágio/deságio obtido na aquisição dos recebíveis imobiliários é apropriado integralmente ao resultado.

O ágio/deságio incorrido após a emissão e venda dos certificados de recebíveis imobiliários - CRIs é apropriado ao resultado pelo prazo dos certificados de recebíveis imobiliários - CRIs, na existência de cláusula de cobertura pela Companhia de patrimônio negativo; no caso das emissões sem a referida cláusula o ágio/deságio é apropriado ao resultado no momento da colocação dos certificados de recebíveis imobiliários - CRIs.

e) Imobilizado e Intangível

O imobilizado é demonstrado pelo custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada. A depreciação é calculada pelo método linear, utilizando taxas anuais estabelecidas com base na vida útil e econômica dos bens.

O intangível inclui saldo de ágio de incorporação e a correspondente provisão provenientes da incorporação da Ourinvest Securities Participações Ltda, e também, é representado pelos gastos com desenvolvimento de sistemas, os quais são amortizados em cinco anos.

f) Imposto de renda e contribuição social

A provisão para imposto de renda, quando aplicável, é constituída com base no lucro real (tributável) à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10%, e a provisão para contribuição social à alíquota de 9%, conforme legislação em vigor. Foram constituídos créditos tributários decorrentes das diferenças temporárias (Nota 7).

De acordo com a Medida Provisória nº 449/08, convertida na Lei nº 11.941/09, as modificações no critério de reconhecimento de receitas, custos e despesas computadas na aplicação do lucro líquido do exercício, introduzidas pela Lei nº 11.638/07 e pelos artigos 36 e 37 da referida Medida Provisória, não terão efeitos para fins de apuração do lucro real da pessoa jurídica optante pelo Regime Tributário de Transição - RTT, devendo ser considerados, para fins tributários, os métodos e critérios contábeis vigentes em 31 de dezembro de 2007. Para fins contábeis, os efeitos tributários da adoção da Lei nº 11.638/07 estão registrados nos ativos e passivos diferidos correspondentes.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
(Em milhares de reais)

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados, às alíquotas vigentes, sobre os prejuízos fiscais do imposto de renda, a base negativa de contribuição social e as correspondentes diferenças temporárias entre as bases de cálculo do imposto sobre ativos e passivos e os valores contábeis das demonstrações financeiras.

Impostos diferidos ativos são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser utilizado na compensação das diferenças temporárias e/ou prejuízos fiscais, com base em projeções de resultados futuros elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações.

g) Ajuste a valor presente

Em atendimento ao Pronunciamento Técnico CPC 12, aprovado pela Deliberação CVM nº 564/2008, a Companhia mensura e, quando aplicável, efetua ajuste a valor presente dos elementos do ativo e do passivo de longo prazo, ou de curto prazo quando houver efeito relevante. São utilizadas taxas de desconto que refletem avaliações condizentes com o mercado, considerando o valor do dinheiro no tempo e os riscos específicos do ativo e do passivo em suas datas originais. Na ausência de informações disponíveis de mercado, são utilizadas como referência operações similares, principalmente quanto aos prazos e fatores de risco envolvidos.

Devido a natureza da Companhia, suas operações já estão registradas ao valor presente, não tendo sido identificadas situações em que ajustes fossem aplicáveis, de acordo com a Deliberação CVM nº 564 (CPC 12).

h) Valor recuperável

A Companhia efetua a análise sobre a recuperação dos valores registrados no imobilizado e no intangível, a fim de que sejam registradas as perdas, quando aplicável.

Como resultado dessa análise, a Companhia apurou que os referidos ativos não estão registrados por montantes superiores aos valores prováveis de recuperação, fato pelo qual não houve a necessidade de efetuar ajustes, de acordo com a Deliberação CVM nº 527 (CPC1).

4. Aplicações financeiras e instrumentos financeiros derivativos

As aplicações financeiras são classificadas como disponíveis para venda. São representadas por:

	2009	2008
Operações Compromissadas ^(a)	19.140	18.458
Títulos Livres	68.907	49.898
Fundo de Investimento Imobiliário - FII ^(b)	1.299	9.588
Certificados de Depósito Bancário - CDB	17.854	28.870
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI ^(c)	47.754	11.380
Títulos Vinculados	82.668	135.307
Letras de Crédito Imobiliário - LCI ^(d)	38.755	32.153
Letras Hipotecárias - LH ^(d)	22.403	32.757
Certificados de Depósito Bancário - CDB ^(e)	21.708	45.480
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI ^{(d)(e)}	-	24.907
Instrumentos Financeiros Derivativos ^(f)	-	9.347
Total Geral	168.913	213.020
Circulante	92.257	112.325
Longo Prazo	76.656	100.695

(a) Em 31 de dezembro de 2009 e 2008, correspondem a recursos de aplicações financeiras com uso restrito, conforme contrato de linha de crédito com o BID (Nota 10.a).

(b) Corresponde a 1,44% (2008 - 15,79%) de participação nas cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Hotel Maxinvest.

(c) Inclui o acréscimo a amortizar e provisão para desvalorização dos títulos, quando aplicável.

(d) Inclui, em 31 de dezembro de 2009, R\$ 6.903 (2008 - R\$ 6.907) depositados a título de seguro caução na aquisição de recebíveis, R\$ 1.932 (2008 - R\$ 1.088) correspondente a recursos de aplicações financeiras vinculadas as securitizações de recebíveis com cláusula de cobertura de patrimônio líquido negativo, R\$ 2.710 (2009 - R\$ 14.202) vinculados ao pagamento de carteiras de recebíveis adquiridas, R\$ 9.849 (2008 - R\$ 10.535) dados em garantia de fluxo de recebíveis em operação de securitização, R\$ 214 depositados a título de seguro caução na venda de recebíveis. Inclui, em 31 de dezembro de 2008, R\$ 12.758 que está restrito ao contrato de linha de crédito com o BID (Nota 10.a).

(e) Em 2008 o montante de R\$ 9.347 refere-se a diferencial a receber do instrumento financeiro de ativo representado por contrato de "swap" (Nota 13).

As aplicações financeiras, em 31 de dezembro de 2009, apresentam os seguintes vencimentos finais e taxas de remuneração:



BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008

(Em milhares de reais)

Série 127	20/06/2029	IGPM	11,47	-	(10.693)	-	
Série 128	31/10/2023	TR	11,38	-	(74.728)	-	
Série 129	19/10/2021	TR	11,16	-	(94.047)	-	
Séries 130 e 131	20/08/2039	IGPM	10,17	11,66	(27.639)	-	
Série 132	13/02/2022	IGPM	11,05	-	(16.629)	-	
Série 133	16/12/2019	TR	11,00	-	(40.104)	-	
Total					(3.075.606)	(2.501.309)	
Operações securitizadas						2009	2008
Líquido					(32.044)	(28.902)	
Disponibilidades					9.028	5.903	
Aplicações financeiras ^(a)					46.523	50.896	
Instrumentos financeiros derivativos - Swap (Nota 13)					3.061	(2.021)	
Valores a repassar					(5.880)	-	
Bens não de uso próprio - BNDU					867	285	
Valores a receber pela venda de BNDU					614	646	
Total (realizável a Longo Prazo)					22.169	28.807	

(a) Referem-se a aplicações financeiras em Certificados de Depósitos Bancários - CDBs efetuadas pela Companhia com recursos provenientes das amortizações dos recebíveis e que não foram ainda repassados aos detentores dos CRIs Juniors, devido aos diversos prazos de carência.

Em 31 de dezembro de 2009, todas as séries emitidas apresentam-se com patrimônio líquido positivo e o total de parcelas em atraso há mais de 90 dias, dos recebíveis imobiliários, é de R\$ 9.301 (2008 - R\$ 7.146). O balanço patrimonial por série está demonstrado na Nota 17.d.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
(Em milhares de reais)

6. Recebíveis Imobiliários

A carteira de recebíveis é composta por:

Recebíveis Imobiliários	Vencimento final	Índice	Juros % a.a.	2009	2008
Tranches 9 e 10 ^{(a)(b)}	10/02/2013	IGP-M	11,38 a 12,00	497	920
Tranches 95 e 96 ^{(a)(b)}	30/06/2027	TR	9,00	30.613	40.015
Cédula de Crédito Imobiliário - CCI ^(a)	16/07/2039	INCC, IGP-M ou TR	até 19,56	230.159	138.174
Sub-Total				261.269	179.109
Deságio acumulado a amortizar				(5.184)	(4.782)
Total				256.085	174.327
Circulante				116.517	36.025
<u>Longo prazo</u>				140.568	138.302

(a) As referidas tranches já foram securitizadas (Nota 9).

(b) Em 31 de dezembro de 2009, o total da parcelas em atraso há mais de 90 dias dos recebíveis imobiliários é de R\$ 3.493 (2008 - R\$ 3.007).

Representam valores de operações de aquisição de recebíveis Imobiliários, efetuados de acordo com a Lei no. 9.514/97, que dispõe sobre o Sistema Financeiro Imobiliário.

O deságio auferido na aquisição dos recebíveis Imobiliários está sendo reconhecido no resultado de acordo com o regime contábil de competência, considerando os prazos de vencimento dos recebíveis, de forma que a apropriação líquida dos rendimentos represente o custo amortizado dos recebíveis.

Os contratos dos recebíveis Imobiliários têm cláusula de alienação fiduciária do Imóvel objeto. A Administração da Companhia entende que essa garantia é suficiente para cobertura de eventuais perdas prováveis decorrentes da inadimplência dos mutuários, não sendo, portanto, necessária a constituição de qualquer provisão complementar.

7. Outros créditos

	2009	2008
Contas a receber	-	421
Créditos tributários ^(a)	7.293	1.395
Impostos e contribuições a compensar	17.377	15.091
Negociação de valores ^(b)	41.690	18.237
Outros	62	1.726
Total	66.422	36.860
Circulante	60.408	21.779
<u>Longo prazo</u>	6.014	15.081

(a) Refere-se a créditos tributários sobre diferenças temporárias de imposto de renda e contribuição social, registrados nos termos da Instrução CVM no. 371, de 27 de junho de 2002. Os referidos créditos deverão ser realizados integralmente em até 12 meses, segundo Estudo Técnico de Viabilidade, aprovado pela Administração.

(b) Refere-se substancialmente a valores a receber pela negociação de recebíveis imobiliários com cedente de créditos.

8. Outros valores e bens

Referem-se aos bens retomados decorrentes de inadimplências dos recebíveis imobiliários securitizados, com cláusula de cobertura de eventual patrimônio líquido negativo pela Companhia, apresentados pelos valores residuais contábeis dos respectivos financiamentos imobiliários, ajustados aos valores de mercado ou realização dos referidos bens, quando aplicável.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
 (Em milhares de reais)

9. Certificados de recebíveis Imobiliários - CRIs

Para esses Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, existe cláusula de cobertura de eventual patrimônio líquido negativo da securitização.

Descrição	Vencimento final	Index	Juros % a.a. senior	Juros % a.a. Júnior	2009	2008
Séries 9 e 10	13/06/2012	IGPM	12,00	12,00	3.958	4.064
Séries 95 e 98	01/05/2023	TR	6,59	15,63	33.021	41.007
Total					36.979	45.071
Circulante					3.060	4.191
Longo prazo					33.889	40.880

10. Obrigações por empréstimos

	2009	2008
BID ^(a)	131.605	181.207
Banco ABC Brasil ^(b)	7.561	4.006
Total	139.166	185.213
Circulante	8.508	6.643
Longo prazo	130.658	179.670

(a) Em 24 de março de 2008, a Companhia firmou um contrato de linha de crédito, com o Banco Interamericano de Desenvolvimento - BID, no valor de até US\$ 75 milhões. A linha de crédito é de sete anos, sendo utilizada nos primeiros cinco anos e paga nos dois anos subsequentes, com taxa de juros correspondente a taxa LIBOR, acrescida de 1,75% ao ano, e tem como objetivo financiar a aquisição de instrumentos hipotecários (residenciais e comerciais) e instrumentos de locação comercial, para posterior emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs lastreados nestes instrumentos e sua colocação no mercado. Em 31 de dezembro de 2008, o montante utilizado da linha de crédito é de US\$ 75 milhões (2008 - US\$ 75 milhões), sendo que do montante captado R\$ 80.298 (Nota 4.a) (2008 - R\$ 121.043 (Nota 4.a e 4.d)) apresenta-se em conta restrita (vinculada).

(b) Referem-se a empréstimos junto ao Banco ABC Brasil S.A., tomados em 6 de maio e 9 de setembro de 2009 para pagamentos de aquisições de carteiras de recebíveis imobiliários, remunerado por CDI, adicionado de juros de 4,50% a.a. a 6,16% a.a., com vencimento até 6 de setembro de 2010.

11. Outras obrigações

	2009	2008
Impostos e Contribuições a Recolher	9.344	5.434
Dividendos a pagar (Nota 12)	-	5.124
Outras	722	1.972
Total	10.066	12.530
Circulante	9.860	12.530
Longo prazo	206	-

12. Patrimônio líquido

O capital social da Companhia em 31 de dezembro de 2009 e 2008, está totalmente subscrito e integralizado no montante de R\$ 100.229, dividido em 45.845.987 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

A reserva de capital refere-se ao ágio na subscrição de ações no montante de R\$ 17.048 e é decorrente do aumento de capital ocorrido em 2002.

Em Assembleia Geral Extraordinária de 28 de abril de 2008, foi deliberado o aumento do capital social da Companhia, mediante a emissão de 1.445.987 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, com valor de emissão de R\$ 2,92 por ação, fixado de acordo com os parâmetros do artigo 170 da Lei no. 6.404/76, no total de R\$ 4.229, as quais foram totalmente integralizadas por meio dos créditos a pagar aos acionistas a título de dividendos.

O Estatuto determina a distribuição de dividendos no mínimo de 25% sobre o lucro líquido anual, após a compensação de prejuízos acumulados e a destinação para a reserva legal. Em 2008, a Administração propôs aos acionistas a distribuição de dividendos mínimos obrigatórios, de acordo com as disposições estatutárias, no montante de R\$ 5.124, assim como a retenção dos lucros remanescentes para reinvestimento nas atividades da Companhia, com base em orçamento de capital aprovado pela Administração.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
(Em milhares de reais)

13. Instrumentos financeiros

As aplicações financeiras são efetuadas por prazos e taxas compatíveis com o mercado, atualizadas até as datas dos balanços, sendo seus saldos contábeis representados pelos respectivos valores de mercado (valor justo), conforme descrito na Nota 3.c.

A emissão e colocação no mercado financeiro de CRIs são efetuadas de acordo com o fastro disponível da carteira de recebíveis imobiliários, ocasionando o casamento das operações.

Os CRIs são classificados pela Companhia em pulverizados e estruturados e substancialmente seguem com os parâmetros estabelecidos pelas empresas de classificação "Moody's", "Fitch" ou "Austin", com cláusula de alienação fiduciária, estrutura de subordinação e fundo de reserva, garantias julgadas suficientes pela Administração para cobertura de eventuais inadimplências dos devedores. As taxas de juros praticadas nas carteiras de recebíveis imobiliários e CRIs são compatíveis entre si, e a avaliação das carteiras a valor de mercado é compatível com os prazos e as taxas praticados nas datas dos encerramentos dos balanços.

A política da Companhia é estruturar suas operações de modo a manter o equilíbrio entre os ativos e passivos em sintonia com o momento do mercado financeiro.

A mensuração do valor de mercado (valor justo) dos Instrumentos financeiros derivativos é baseada nos modelos de precificação desenvolvidos pela Administração. Tais modelos se baseiam em premissas amplamente aceitas pelo mercado e aderentes com o contexto econômico do período da avaliação. Em geral, instrumentos "com referencial de mercado" têm como parâmetro, para fins de apuração do valor justo, os preços, taxas e índices divulgados pelos órgãos e instituições oficiais, entre as quais podemos citar BM&F, ANBIMA e BACEN. Já para os instrumentos "sem referencial de mercado" utilizam-se modelos internos baseados nas características do produto, buscando sempre refletir as reais condições de liquidação dos ativos. É importante ressaltar que tais análises baseiam-se nas condições e preços indicativos vigentes na data de avaliação, de modo que devido à volatilidade dos indexadores utilizados, e também das condições de mercado, podem resultar em valores substancialmente diferentes dos estimados quando da sua futura realização.

A Companhia adquiriu junto a instituições financeiras, em mercado de balcão, instrumentos financeiros derivativos representados por contratos de "swap", cujos montantes de referência e os saldos patrimoniais estão demonstrados nos quadros a seguir. Os referidos "swaps" foram substancialmente adquiridos com intenção de hedge de operações da Companhia, que serão mantidos até o vencimento.

A apuração do valor de mercado (valor justo) pela Companhia foi efetuada com a participação direta da área de Risco de Mercado, a qual adotou como uma de suas principais premissas a utilização de taxas e índices divulgados pela BM&F, BACEN e ANBIMA, conforme aplicável.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
(Em milhares de reais)

a) Contratos adquiridos como hedge econômico cambial (Captação com o BID – Nota 10.a e Nota 4.e).

Contratos de "Swap" 2009

Vencimento	Indexador comprador	Indexador vendedor	Valor de referência	Valor a receber (pagar) - curva	Valor justo
Até 15/05/2009	USD + 6,70% a.a.	IGP-M + 10,70% a.a.	88.742	-	-
Até 15/05/2009	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	IGP-M + 5,65% a.a.	7.980	-	-
Até 16/11/2009	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	100,03% do CDI	65.279	-	-
Até 16/11/2009	USD + 4,57% a.a.	IGP-M + 4,62% a.a.	8.372	-	-
Até 17/05/2010	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	IGP-M + 9,60% a.a.	87.722	(15.449)	(16.862)
Até 16/11/2010	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	IGP-M + 6,55% a.a.	56.925	357	(59)
Total				(15.092)	(16.821)

2009 - (Continuação)

Vencimento	Valor pago	Resultado curva	Resultado valor justo	Resultado total
Até 15/05/2009	(10.017)	(11.762)	(1.108)	(12.880)
Até 15/05/2009	(651)	(809)	(379)	(1.188)
Até 16/11/2009	(21.595)	(22.729)	(391)	(23.120)
Até 16/11/2009	(193)	(3.112)	(334)	(3.446)
Até 17/05/2010	(3.054)	(18.503)	(1.413)	(19.916)
Até 16/11/2010	-	357	(416)	(59)
Total	(35.510)	(56.548)	(4.041)	(60.689)

Contratos de "Swap" 2008

Vencimento	Indexador comprador	Indexador vendedor	Valor de referência	Valor a receber (pagar) - curva	Valor justo
Até 15/05/2009	USD + 6,70% a.a.	IGP-M + 10,70% a.a.	88.742	1.735	2.842
Até 15/05/2009	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	100,03% do CDI	65.279	1.135	1.526
Até 15/05/2009	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	IGP-M + 5,65% a.a.	7.980	158	536
Até 16/11/2009	USD + 4,57% a.a.	IGP-M + 4,62% a.a.	8.898	2.919	3.253
Até 15/11/2008	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	IGP-M + 4,60% a.a.	83.845	-	-
Até 17/11/2008	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	IGP-M + 8,85% a.a.	47.929	-	-
Até 15/05/2008	USD + 4,47% a.a.	IGP-M + 6,50% a.a.	6.187	-	-
Até 15/05/2008	LIBOR + 1,7875% a.a.	7,9775% a.a.	6.187	-	-
Até 14/05/2008	LIBOR + 1,7875% a.a.	USD + 7,8865% a.a.	61.958	-	-
Até 14/05/2008	USD + 7,65% a.a.	IGP-M + 6,50% a.a.	61.958	-	-
Até 13/05/2008	USD + 7,1169% a.a.	IGP-M + 10,30% a.a.	9.870	-	-
Até 14/05/2008	USD + 7,1087% a.a.	IGP-M + 13,90% a.a.	6.189	-	-
Total				6.947	8.169

2008 - (Continuação)

Vencimento	Valor pago	Valor recebido	Resultado total
Até 15/05/2009	-	-	2.842
Até 15/05/2009	-	-	1.526
Até 15/05/2009	-	1.802	2.339
Até 16/11/2009	-	66	3.319
Até 15/11/2008	-	23.175	23.175
Até 17/11/2008	(215)	13.253	13.038
Até 15/05/2008	(411)	-	(473)
Até 15/05/2008	(44)	-	(32)
Até 14/05/2008	(687)	-	(674)
Até 14/05/2008	(7.205)	-	(6.989)
Até 13/05/2008	(1.199)	-	(996)
Até 14/05/2008	(886)	-	(838)
Total	(10.747)	36.296	36.337

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
(Em milhares de reais)

b) Contratos adquiridos como hedge econômico para operações securitizadas (Swaps das séries 80 a 84 e 101 a 103 - Nota 5), pertencentes ao patrimônio dos respectivos CRIs.

Contratos de "Swap" 2009

Vencimento	Indexador comprador	Indexador vendedor	Valor de referência	Valor a receber (pagar) - curva	Valor justo	Resultado curva
Até 24/04/2019	TRD + 10,80% a.a.	IGP-M+ 8,40% a.a.	98.537	2.614	(49)	4.634
Até 28/07/2018	TRD + 10,30% a.a.	IGP-M+ 8,79% a.a.	19.959	447	(2.057)	447
Total				3.061	(2.106)	5.081

Contratos de "Swap" 2008

Vencimento	Indexador comprador	Indexador vendedor	Valor de referência	Valor a receber (pagar) - curva	Valor justo	Resultado curva
Até 24/04/2019	TRD + 10,80% a.a.	IGP-M+ 8,40% a.a.	20.079	(1.973)	(78)	(1.973)
Até 28/07/2018	TRD + 10,30% a.a.	IGP-M+ 8,79% a.a.	5.000	(48)	27	(48)
Total				(2.021)	(51)	(2.021)

c) Nestes casos específicos a seguir, com aprovações da Administração, excepcionalmente foram realizadas operações com derivativos para possibilitar a venda de CRIs a um investidor nacional, buscando desenvolver internamente este mercado.

Contratos de "Swap" 2009

Vencimento	Indexador comprador	Indexador vendedor	Valor de referência	Valor a receber (pagar) - curva	Valor justo
Até 13/08/2010	IGP-M + 10,15% a.a.	TRD + 16,50% a.a.	72	(22)	(25)
Até 13/10/2014	IGP-M + 10,97% a.a.	TRD + 14,80% a.a.	1.248	(94)	(315)
Até 13/02/2015	IGP-M + 9,70% a.a.	TRD + 15,00% a.a.	2.983	(615)	(1.191)
Total				(631)	(1.531)

Vencimento	Valor pago	Valor recebido	Resultado curva	Resultado valor justo	Resultado total
Até 13/08/2010	(77)	-	(54)	(38)	(92)
Até 13/10/2014	(15)	5	(177)	(580)	(752)
Até 13/02/2015	(177)	-	(518)	(1.617)	(2.135)
Total	(269)	5	(749)	(2.235)	(2.984)

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
 (Em milhares de reais)

Contratos de "Swap" 2008					
Vencimento	Indexador comprador	Indexador vendedor	Valor de referência	Valor a receber (pagar) - curva	Valor justo
Até 13/08/2010	IGP-M + 10,15% a.a.	TRD + 16,50% a.a.	531	(45)	(10)
Até 13/10/2014	IGP-M + 10,97% a.a.	TRD + 14,80% a.a.	2.042	72	431
Até 13/02/2015	IGP-M + 9,70% a.a.	TRD + 15,00% a.a.	4.575	(174)	787
Total				(147)	1.188

2008 - (Continuação)

Vencimento	Valor pago	Valor recebido	Resultado total
Até 13/08/2010	(62)	-	90
Até 13/10/2014	(23)	22	584
Até 13/02/2015	(105)	-	1.410
Total	(190)	22	2.084

Todas as operações de "swap" que compõe a carteira da Companhia (itens "a" a "c" anteriormente agrupados) foram negociadas em mercado de balcão, tendo como contraparte Instituições Financeiras privadas, são registradas na CETIP e sem a existência de margens dadas em garantia.

Em atendimento à Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, apresentamos a seguir o quadro demonstrativo da sensibilidade, para cada tipo de risco de mercado considerado relevante pela Administração, por instrumentos financeiros, de responsabilidade da Companhia.

Operação	Risco	Cenário provável (I)	Cenário (II)	Cenário (III)
CR em IGP-M (Ativo)	Risco de Queda do IGP-M	(260)	(6.261)	(12.522)
LH em TR (Ativo)	Risco de Queda da TR	8	(176)	(396)
LCl em TR (Ativo)	Risco de Queda da TR	-	(19)	(39)
LCl em CDI (Ativo)	Risco de Queda do CDI	(1)	(1)	(1)
Swap IGP-M x TR	Risco de Alta da TR e Queda do IGP-M	(241)	(897)	(1.142)
Hedge Cambial	Empréstimo - Risco de Alta na Taxa de Câmbio (Ponta passiva)	576	(720)	(864)
	SWAP - Risco de Alta na Taxa de Câmbio (Ponta Ativa)	(576)	720	864
	Eléito Líquido antes dos impostos	-	-	-

Cenários

Os papéis são classificados em 2 categorias:

- Papéis "com referencial de mercado", isto é, passíveis de mensuração através de preços, taxas e índices referenciais no mercado.

- Papéis "sem referencial de mercado", isto é, que os índices de mercado não são suficientes para refletir as reais condições de realização financeira.

Em 31 de dezembro de 2009, todos os papéis correspondem a categoria "com referencial de mercado".

Para constituição dos papéis "com referencial de mercado" são consideradas, no caso do Cenário Provável (I), as condições vigentes no mercado na data da avaliação, ou seja, preços, taxas e índices divulgados pelos órgãos e Instituições oficiais, entre as quais podemos citar BM&F, ANBIMA e BACEN, o que nos levam a um resultado mais próximo ao mercado praticado no momento da avaliação.

Ainda no Cenário Provável (I), para constituição dos papéis "sem referencial de mercado", são utilizadas metodologias internas, propostas pela área de Riscos e ratificadas pela Administração, de forma conservadora, ou seja, a preferência por cenários sempre desfavoráveis aos papéis, priorizando a visão de condições adversas. Para as operações não atreladas a moeda estrangeira, utilizou-se de um choque na proporção de 1% (um por cento) nas curvas de juros das posições ativas, e de -1% (menos um por cento) nas curvas de juros nas posições passivas, que resultaram no provável valor de perda financeira em uma situação de deslocamento paralelo das estruturas de juros dos papéis. Para tanto, apurou-se o valor da elasticidade de preço das taxas de juros das carteiras de maior relevância para a Administração.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
(Em milhares de reais)

Uma vez definido e atualizado os valores da data base de 31 de dezembro de 2009, sobre as condições citadas no Cenário Provável (I), aplicou-se, conforme os dispostos na Instrução CVM nº 475 de 17 de dezembro de 2008, a deterioração de 25% e de 50% do indexador de referência para a determinação dos Cenários (II) e (III), respectivamente, conforme segue:

1) "Papéis com referencial de mercado"

Indexador	Dólar dos Estados Unidos
Taxa utilizada contabilmente	PTAX
Cenário Provável (I)	Dólar futuro BMSF
Cenário (II)	Dólar futuro x 1,25
Cenário (III)	Dólar futuro x 1,50

2) "Papéis sem referencial de mercado"

Indexador	Cupom + Indexador
Taxa utilizada contabilmente	Atualizado até a data base
Cenário Provável (I)	Aplicado choque de 1% na curva do papel
Cenário (II)	Aplicado choque compatível com a deterioração de 25% na curva do papel no cenário provável
Cenário (III)	Aplicado choque compatível com a deterioração de 50% na curva do papel no cenário provável

É importante ressaltar que os resultados apresentados no demonstrativo de sensibilidade referem-se a simulações que envolvem, principalmente nos casos dos cenários (II) e (III), fortes situações de stress, e sobre uma posição estática da carteira de 31 de dezembro de 2009, a partir do cenário provável. Em tais situações de stress procurou-se estimar o choque na curva de juros compatível com a deterioração como determinada na Instrução CVM acima citada. Enfim, não refletem eventuais mudanças ocasionadas pelo dinamismo do mercado e, também, por ações que possam vir a ser tomadas pela própria Companhia no sentido de reduzir eventuais riscos envolvidos.

14. Composição da base de cálculo do IRPJ e CSLL

a) Composição da base de cálculo de Imposto de Renda e Contribuição Social:

	2009	2008
Resultado antes da tributação e após participações no lucro	(3.063)	31.608
Adições (exclusões)		
Adições (exclusões) temporárias - "swap"		
Outras adições permanentes e/ou temporárias	58.492	(36.400)
Reversão da provisão para dolo de Incorporação	1.510	3.157
Liquidação "swap" - anteriormente excluídas	(2.280)	(2.280)
Outras exclusões permanentes e/ou temporárias	(30.587)	7.485
Base de cálculo (imposto de renda e contribuição social)	22.263	3.560

	2009		2008	
	Imposto de renda	Contribuição social	Imposto de renda	Contribuição social
Imposto e contribuição devidos	5.542	2.003	868	320
Incentivo fiscal	-	-	(21)	-
Total da despesa no exercício	5.542	2.003	845	320

Em 31 de dezembro de 2009, a Companhia apresenta créditos tributários não contabilizados, no montante de R\$ 1.168 (2008 - R\$ 1.947), sobre o saldo da provisão para perdas de ágio de Incorporação (Notas 1 e 3.e).

b) Créditos tributários sobre diferenças temporárias

	2009	2008
Adições (exclusões) temporárias		
"Swaps"		
Marcação a Mercado	51.468	(35.651)
Liquidação "swap" - anteriormente adicionadas (excluídas)	4.476	2.083
Base de cálculo (imposto de renda e contribuição social - diferidos)	(30.587)	7.485
Imposto e contribuição - diferidos	25.367	(26.053)
Imposto de renda	6.339	(6.521)
Contribuição social	2.282	(2.347)
Total	8.621	(6.868)

15. Partes relacionadas

Os saldos das transações com partes relacionadas podem ser resumidos como segue:

Brazilian Finance & Real Estate S.A. (1)	2009		2008	
	Ativos (passivos)	Receitas (despesas)	Ativos (passivos)	Receitas (despesas)
Valores a receber (1)	-	281	-	-

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
(Em milhares de reais)

Outras despesas administrativas ^(a)	-	-	-	(21)
Brazilian Mortgages^(b)				
Valores a pagar ^(b)	(232)	-	-	-
Outras despesas administrativas ^(a)	-	(16)	-	(8)
Letras de Crédito Imobiliário (Nota 4)	38.755	3.845	32.153	3.329
Letras Hipotecárias (Nota 4)	22.403	2.311	32.757	1.954
Fundo de Investimento Imobiliário BM Asset^(c)				
Cédula de Créditos Imobiliário ^(d)	13.762	1.049	-	-
Ouriinvest Empreendimentos Imobiliários^(e)				
Valores a pagar ^(e)	-	(78)	(74)	-
Ouriinvest Assessoria de Investimentos Ltda.^(f)				
Subslocação ^(g)	-	(358)	-	(305)
Banco Ourinvest S.A.^(h)				
Valores a pagar ^(h)	-	-	(1.762)	-
Outras despesas administrativas ^(a)	-	-	-	(26)

(a) Refere-se basicamente ao empréstimo de curto prazo conforme contrato de mútuo, liquidado em 17 de dezembro de 2009, remunerado a 100% do CDI e valores a receber por negociação de quotas de fundos de investimentos.

(b) Valores referentes a reembolsos de despesas.

(c) Valores referentes a subslocação de espaço físico, conforme "Contrato de Subslocação de Imóvel Não Residencial" celebrado entre a Companhia e a Ourinvest Assessoria de Investimentos Ltda., em 1º Junho de 2009.

(d) Refere-se a recebíveis de aluguéis adquiridos pela Companhia, conforme "Instrumento Particular do Contrato de Cessão de Crédito e Outras Avenças", firmado em 15 de maio de 2009, atualizados anualmente, de acordo com média aritmética da variação dos seguintes índices: IGP-DI, IGP-M, IPC e IPCA, e com vencimento até dezembro de 2028.

(e) Valores a repassar de créditos que, embora cedidos, têm suas cobranças efetuadas pela Companhia, conforme "Instrumento Particular da Cessão de Créditos Imobiliários" assinado em 30 de março de 2004 com vencimento em 2 de maio de 2009, e taxa de 12% a.a. + IGP-M.

(f) Refere-se a parcela do valor a pagar para BM, pela compra de operações de recebíveis imobiliários.

(g) Obrigações pela aquisição de cotas de fundos de investimentos.

(h) Controladora.

(i) Ligada.

A remuneração do pessoal chave da Administração está divulgada na Nota 16.h e refere-se a benefícios de curto prazo. O contrato de remuneração baseado em ações está divulgado na Nota 16.j.

16. Outras Informações

a) A Companhia possui contratos de compromisso de compra futura de recebíveis imobiliários que totalizam R\$ 387.300 (2008 - R\$ 644.608), os quais poderão ser efetivados até 28 de junho de 2011.

b) As receitas de operações de crédito são compostas por:

	2009	2008
Receitas de recebíveis imobiliários ainda não securitizados ou vinculados a CRIs com garantia	11.012	41.158
Receitas com taxas de alocação e estruturação de operações e outros	197	2.102
Deságio na compra de recebíveis e ágio na venda de CRIs	8.724	12.988
Total	19.933	56.248

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
(Em milhares de reais)

c) O resultado de operações securitizadas é composto por:

	2009	2008
Receitas de recebíveis imobiliários securitizados sem garantia	307.971	328.741
Receitas financeiras	4.613	2.789
Despesas com CRIs sem garantia	(313.445)	(318.317)
Resultado das atividades de operações securitizadas	(861)	13.213

d) Receitas de prestações de serviços são compostas por rendas de assessoria técnica em operações estruturadas no montante de R\$ 6.885 (2008 - R\$ 1.985).

e) A Companhia não é parte integrante em processos judiciais e administrativos de natureza tributária, cível e trabalhista, que sejam passíveis de constituição de passivos contingentes ou obrigações legais.

f) Obrigações por aquisições de recebíveis, referem-se substancialmente a valores a pagar pela aquisição de recebíveis imobiliários em operações de crédito, com vencimento até março de 2011, atualizadas por percentuais do CDI e 10,65% a.a. + TR, conforme respectivos contratos.

g) Despesas administrativas incluem R\$ 1.466 (2008 - R\$ 505) de serviços do sistema financeiro e R\$ 3.818 (2008 - R\$ 3.063) de serviços técnicos especializados.

h) Despesas com pessoal incluem honorários da diretoria no montante de R\$ 2.411 (2008 - R\$ 2.151) e despesas de encargos, salários, benefícios e treinamento no montante de R\$ 3.434 (2008 - R\$ 2.685).

i) Em 2009 as despesas financeiras com empréstimo refere-se a variação cambial negativa, em virtude da queda da taxa do dólar no ano, sobre os empréstimos com o BID (Nota 10.a), que ocasionaram receita financeira para a Companhia.

j) Em 2 de maio de 2008, foram outorgadas opções de compra de 7.323.636 ações preferenciais nominativas da BFRE, empresa controladora da Companhia, aos administradores e empregados em posição de comando da BFRE e empresas sob seu controle, incluindo a Brazilian Securities, exercíveis a partir de 2009, conforme condições estabelecidas no Plano e nos Contratos emitidos pela própria BFRE, outorgante das referidas opções. A Administração procedeu à apuração do provável valor justo das referidas opções na data da outorga, através de modelos matemáticos baseados em múltiplos de resultado de empresas similares, não apurando valor positivo para estas opções. Desta forma, não há registro contábil a ser feito, em conformidade com o CPC 10 – Pagamentos baseados em ações. Até 31 de dezembro de 2009, nenhum dos Beneficiários da outorga de opções exerceu o primeiro terço das opções que foram outorgadas em 2 de maio de 2008 e que se tornaram exercíveis a partir de 2 de maio de 2009.

17. Informações requeridas pelos Incisos I a III, do Artigo 3º, da Instrução CVM nº 414/04

a) Apresentamos a seguir relatório contendo o volume mensal de aquisições de recebíveis imobiliários:

Mês	2009			2008		
	Quantidade de operações	Quantidade de contratos	Valor	Quantidade de operações	Quantidade de contratos	Valor
Janeiro	8	499	62.222	8	47	3.834
Fevereiro	3	37	4.981	8	112	11.801
Março	2	4	438	6	905	60.998
Abril	8	130	159.418	5	22	73.305
Maio	5	15	144.018	10	428	97.340
Junho	11	101	19.779	6	299	78.112
Julho	3	45	8.465	8	58	316.186
Agosto	7	24	2.559	4	25	40.477
Setembro	17	428	30.575	5	78	56.940
Outubro	7	207	104.130	7	116	17.600
Novembro	7	566	217.603	5	111	13.959
Dezembro	11	909	81.382	7	94	82.818
Total	89	2.965	835.570	79	2.296	851.370

b) Retrocessão

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
 (Em milhares de reais)

Série 101 e 102	(5.322)	-	(49)	(5.273)	20
Série 104	(36.893)	(812)	-	(38.181)	73
Série 105	(16.581)	(6.166)	-	(10.415)	27
Série 106	(9.288)	(1.491)	-	(7.797)	124
Série 107	(21.596)	(458)	-	(21.139)	2
Série 108	(28.194)	-	-	(28.194)	-
Séries 109 e 110	(44.935)	(19.073)	-	(26.663)	441
Série 111	(47.759)	(12.668)	-	(35.091)	-
Série 112	(24.907)	-	-	(24.907)	312
Série 113	(16.234)	(2.367)	-	(13.867)	53
Total sem cobertura	(2.603.330)	(197.741)	(2.021)	(2.303.588)	28.897
Séries 9 e 10	(4.094)	(169)	-	(3.905)	(2.095)
Séries 95 e 98	(41.007)	(4.032)	-	(36.975)	(34)
Total com cobertura	(46.071)	(4.191)	-	(40.880)	(2.129)

Adicionalmente, as Notas Explicativas 5, 6 e 9, respectivamente, "Operações Securitizadas", "Recebíveis Imobiliários" e "Certificados de Recebíveis Imobiliários", apresentam os saldos contábeis das respectivas operações/emissões de forma independente, por emissão de CRI sob o regime fiduciário.

e) A Companhia não possui nenhuma emissão sujeita à atualização dos relatórios de classificação de risco (ratings) dos CRIs, isto porque não possui emissões de valor nominal unitário inferior a R\$ 300, nem emissões que contêm a obrigatoriedade de realização de relatório de classificação de risco na forma prevista no inciso 7º do Artigo 7º da Instrução CVM nº 414/04.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

**DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E
PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES**

Em cumprimento à Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as demonstrações financeiras e com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2009.

São Paulo, 25 de fevereiro de 2010

DIRETORIA

Moise Politi
Diretor-Presidente

Fábio de Araujo Nogueira
Vice-Presidente

Fernando Pinilha Cruz
Diretor de Relação com Investidores

George Demetrius Nicolas Verras
Diretor

André Bergstein
Diretor

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

ORÇAMENTO DE CAPITAL PROPOSTO PELA ADMINISTRAÇÃO - EXERCÍCIO 2010 (A ser aprovado pela AGO que ocorrerá até abril de 2010)
--

(Em reais)

Em atendimento ao Artigo 196 da Lei nº 6.404/76 e Instrução Normativa - CVM nº 480/09, a Companhia está apresentando a proposta da Administração do Orçamento de Capital para o exercício de 2010.

O referido Orçamento foi desenvolvido com base em perspectivas sobre cenários internos e externos à Companhia e, portanto, dependendo da evolução desses cenários, os números projetados podem sofrer variações.

Com base nas expectativas de Fontes e Aplicações de Recursos, a Administração está propondo a absorção do prejuízo do exercício findo em 31 de dezembro de 2009 com parte do lucro retido em exercícios anteriores (reserva de retenção de lucro), bem como a manutenção do saldo remanescente dessa reserva, conforme demonstrado a seguir:

Proposta da Administração para Destinação do Resultado de 2009	
Prejuízo do exercício de 2009	(1.987.488,31)
Absorção do prejuízo do exercício com saldo de reserva de retenção de lucros	1.987.488,31
Saldo de lucros (prejuízos) acumulados em 31/12/2009	-

Demonstração da movimentação da reserva de retenção de lucros	
Saldo da reserva de retenção de lucros em 31 de dezembro de 2008	28.058.119,62
Utilização para absorção do prejuízo do exercício de 2009	(1.987.488,31)
Saldo da reserva de retenção de lucros em 31 de dezembro de 2009	26.070.631,31

Orçamento de Capital Proposto para o Exercício de 2010	
Fontes	1.199.709.463,37
Outras fontes/Captações de recursos	96.137.511,69
Venda de CRIs	1.021.038.922,97
Receitas de operações	34.965.628,23
Receitas financeiras	47.567.400,48
Aplicações	1.199.709.463,37
Aquisição de carteiras de crédito	1.168.952.965,92
Despesas financeiras	30.756.497,45

**Brazilian Securities Companhia de
Securitização**

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro
de 2010 e 2009 e relatório dos auditores
independentes sobre as demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2010

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2010 e de 2009

Índice

Parecer dos auditores independentes	2
Relatório da Administração	4
Demonstrações financeiras	8
Balancos patrimoniais	8
Demonstração do resultado	10
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	11
Demonstração dos fluxos de caixa.....	12
Demonstração do valor adicionado	13
Notas explicativas às demonstrações financeiras	14
Declaração dos diretores sobre as demonstrações financeiras e parecer dos auditores independentes	39
Proposta de orçamento de capital	40

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Ao
Conselho de Administração e Acionistas da
Brazilian Securities Companhia de Securitização
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras da Brazilian Securities Companhia de Securitização (Companhia) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2010 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)* e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou por erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelo auditor e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou por erro.

Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui também a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Brazilian Securities Companhia de Securitização, em 31 de dezembro de 2010, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*.

Outros assuntos

Informação suplementar – demonstração do valor adicionado

Examinamos, também, a demonstração do valor adicionado (DVA), referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2010, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, e como informação suplementar pelas IFRS que não requerem a apresentação da DVA. Essa demonstração foi submetida aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, está adequadamente apresentada, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

São Paulo, 25 de março de 2011

MOORE STEPHENS LIMA LUCCHESI
Auditores Independentes
CRC.SP - 2SP015.045/O-0

Carlos Atushi Nakamuta
Sócio Diretor
CRC – 1SP113.118/O-4

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Submetemos à apreciação de V.Sas. as demonstrações financeiras da Brazilian Securities Companhia de Securitização referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e de 2009, juntamente com o parecer de nossos auditores independentes.

OBJETIVOS DA SOCIEDADE

A Brazilian Securities Companhia de Securitização foi constituída em 10 de abril de 2000, atendendo aos preceitos estipulados na Lei nº 9.514/97, com a finalidade de oferecer soluções financeiras e de serviços, através do desenvolvimento de instrumentos de securitização de recebíveis imobiliários auto-sustentáveis, o que vem possibilitando, de forma pioneira, oferecer papéis para atender ao mercado de capitais de uma forma geral.

Atualmente, a Brazilian Finance & Real Estate S.A. (BFRE), controladora da Companhia, tem como acionistas diretos a Ourinvest Real Estate Holding S.A., integrante de um grupo com experiência de 25 anos no mercado financeiro, a TPG - Axon BFRE Holding e a Coyote Trail, LLC. Este complemento de experiências, somadas à capacidade inovadora e arrojo destes Grupos, possibilitou também a formatação de operações pioneiras no mercado.

POSICIONAMENTO / MERCADO ALVO

Foco: Ocupar, de forma pioneira, espaço criado pelas mudanças viabilizadas pelo novo Sistema Financeiro Imobiliário - SFI, provendo este mercado com produtos e serviços com alto grau de qualidade e especialização, produtos estes que estarão revestidos de transparência e segurança para maior conforto aos investidores.

Estratégia: Atuação inicial em nichos de mercado buscando aquisição de recebíveis imobiliários visando a emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) de qualidade, sendo esta atestada por "rating" atribuído por agência independente. Ao priorizar a transparência e qualidade dos papéis emitidos, a Brazilian Securities busca incentivar a disseminação dos investimentos em CRIs e desenvolvimento das operações no mercado secundário.

Inovação: Criar e difundir padrões de originação de financiamentos imobiliários, necessários para se ter credibilidade com baixo risco de perdas, visando atrair recursos do mercado de capitais através da colocação de CRIs.

Parcerias: Estabelecer parcerias estratégicas com originadores (incorporadores, construtores, bancos) e prestadores de serviços (Servicer, Empresas de "Rating", Agente Fiduciário), de forma a manter uma estrutura leve, restrita à inteligência do negócio.

A CONJUNTURA NACIONAL E SEUS EFEITOS SOBRE O SETOR

Em 2010 a economia brasileira consolidou o processo de retomada após a crise financeira internacional de 2008 e 2009. Após os inevitáveis efeitos ao longo de 2009, a economia brasileira apresentou forte crescimento econômico em 2010 e se destacou como uma das economias mais bem sucedidas na superação da crise. A retomada da economia brasileira foi claramente refletida no setor imobiliário, o qual apresentou grande número de lançamentos imobiliários, expansão de vendas e maior disponibilidade de crédito para o comprador de imóvel. Neste contexto, os mecanismos de captação de recursos para o mercado imobiliário (Fundos de Investimento Imobiliário, Certificados de Recebíveis Imobiliários, etc) têm se tornado instrumentos cada vez mais importantes para o continuado crescimento do setor. Ao mesmo tempo em que representam fontes alternativas de financiamento, tais instrumentos proporcionam ao investidor a possibilidade de aplicações de longo prazo com rentabilidade compatível com o mercado financeiro e, principalmente, com a segurança de ativos imobiliários. Adicionalmente, a consolidação da alienação fiduciária como forma de garantia real de transações imobiliárias tem trazido grande segurança para estas operações. Ao trazer agilidade nas demandas para a retomada de imóveis em caso de inadimplência, constitui-se em poderoso estímulo ao crédito, trazendo também conforto e segurança ao investidor em Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs, recursos estes que são canalizados novamente na atividade produtiva, possibilitando o desenvolvimento do mercado secundário destes papéis. A expansão e consolidação de fontes alternativas de financiamento, assim como investimentos em infra-estrutura e mão-de-obra qualificada, serão fundamentais neste momento de forte crescimento do mercado imobiliário pelo qual passa o Brasil. Após o aquecimento observado em 2010, a economia deverá manter taxas mais moderadas de crescimento pautadas por políticas de crescimento sustentável, o que contribui para atrair volumes crescentes de recursos para mercados de longo prazo como o imobiliário, possibilitando uma presença cada vez mais forte de consumidores e investidores neste setor.

RECURSOS HUMANOS

A Companhia tem por estratégia manter uma estrutura leve, com um quadro de funcionários reduzido, restrito à inteligência do negócio, terceirizando os serviços necessários ao desenvolvimento de suas operações. O exercício de 2010 foi encerrado com um quadro efetivo de 5 diretores e 29 funcionários (2009 – 5 diretores e 24 funcionários).

Ao longo de 2010 foram realizadas diversas ações no sentido de melhorar a qualidade dos benefícios concedidos pela empresa aos funcionários. Tais medidas visam proporcionar tranquilidade e ao mesmo tempo melhor qualidade aos mesmos.

A Companhia adota como política a não contratação dos auditores independentes para a prestação de outros serviços que não sejam os de auditoria externa.

GESTÃO DE RISCO

Em linha com as práticas do gerenciamento de risco, a Companhia possui uma estrutura de gestão de riscos integrada e independente. De forma contínua, a Gerência de Risco vem atuando no desenvolvimento de políticas, sistemas, controles e capacitação de pessoal para a mitigação e controle de possíveis perdas decorrentes da exposição aos riscos inerentes às suas linhas de negócios.

INVESTIMENTOS

Em 2010, os investimentos realizados no período se destinaram principalmente para a implantação/melhoria dos sistemas de informática da companhia, e equipamentos de telefonia e informática, proporcionando também maior agilidade e sinergia na equipe.

CAPITAL SOCIAL

A Brazilian Securities é uma Companhia de capital aberto, tendo obtido autorização da CVM para operar no mercado de balcão organizado. O capital social da Companhia está totalmente subscrito e integralizado no montante de R\$ 100.229 mil em 2010 e 2009 dividido em 45.845.987 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

RESULTADO DO EXERCÍCIO

O volume de emissões de CRIs em 2010 totalizou R\$ 3.766.742 mil, em comparação com R\$ 732.575 mil, referente às emissões de 2009. Até 31 de dezembro de 2010 a BS já havia emitido um total de R\$ 7.344.894 mil, comparado a R\$ 3.578.152 mil até 31 de dezembro de 2009. A atuação da Companhia se deu de maneira bastante diversificada, emitindo CRIs tanto com lastro residencial e pulverizado, como com lastro comercial pulverizado e concentrado.

A Companhia apresentou, no exercício findo em 31 de dezembro de 2010, um lucro líquido de R\$ 37.366 mil (2009 – prejuízo de R\$ 1.887 mil).

DIVIDENDOS

O Estatuto social determina a distribuição de dividendos no mínimo de 25% sobre o lucro líquido anual, após a compensação de prejuízos acumulados e a destinação para a reserva legal. Em 2010, a Administração propôs aos acionistas a distribuição de dividendos mínimos obrigatórios, de acordo com as disposições estatutárias, no montante de R\$ 8.875 mil, assim como a retenção dos lucros remanescentes para reinvestimento nas atividades da Companhia, com base em orçamento de capital aprovado pela Administração.

PERSPECTIVAS

Após o forte crescimento observado em 2010, a economia brasileira deverá apresentar taxas mais moderadas de crescimento em 2011 pautadas por políticas de crescimento sustentável. A manutenção de fundamentos econômicos sólidos, aliada aos incentivos do governo federal ao mercado imobiliário nacional, assim como à segurança dos instrumentos financeiros imobiliários, deverá gerar um ambiente com boas oportunidades para as atividades da Companhia, mantendo a expectativa da continuidade de nosso crescimento em 2011.

A Administração está à inteira disposição dos Senhores Acionistas para quaisquer informações que julgarem necessárias.

São Paulo, 25 de março de 2011.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Demonstração do balanço patrimonial em 31 de dezembro

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

ATIVO	Nota	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
CIRCULANTE				
CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA	3	3.631	5.189	2.652
ATIVOS FINANCEIROS PARA NEGOCIAÇÃO		181.195	56.617	57.156
Instrumentos de dívida	5	11.572	5.628	3.370
Instrumentos de patrimônio	6	-	1.298	9.568
Recebíveis imobiliários	7	169.623	49.691	36.025
Derivativos	11	-	-	8.193
EMPRÉSTIMOS E RECEBÍVEIS		144.200	122.065	109.852
Empréstimos e adiantamentos a instituições financeiras	4	85.163	4.317	18.468
Instrumentos de dívida	5	54.479	83.182	72.726
Outros empréstimos e recebíveis	8	4.558	34.566	18.658
CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS		14.605	17.377	15.081
Correntes		14.605	17.377	15.081
OUTROS ATIVOS	9	740	562	2.241
NÃO CIRCULANTE				
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO				
ATIVOS FINANCEIROS PARA NEGOCIAÇÃO		206.391	248.519	147.446
Instrumentos de dívida	5	47.466	42.126	7.990
Recebíveis imobiliários	7	158.925	206.393	138.302
Derivativos	11	-	-	1.154
EMPRÉSTIMOS E RECEBÍVEIS		30.341	61.653	120.358
Empréstimos e adiantamentos a instituições financeiras	4	4.612	14.823	-
Instrumentos de dívida	5	14.726	17.538	91.551
Benefício residual em operações securitizadas	31.e	11.003	22.169	28.807
Outros empréstimos e recebíveis	8	-	7.123	-
CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS		6.948	7.360	1.501
Diferidos	15	6.948	7.360	1.501
IMOBILIZADO	10	144	159	191
ATIVO INTANGÍVEL		-	-	2
TOTAL DO ATIVO		588.195	519.501	456.480

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

 Demonstração do balanço patrimonial em 31 de dezembro
 (Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
CIRCULANTE				
PASSIVOS FINANCEIROS PARA NEGOCIAÇÃO		12.396	17.293	-
Derivativos	11	12.396	17.293	-
OUTROS PASSIVOS FINANCEIROS AO VALOR JUSTO NO RESULTADO		1.036	947	1.537
Obrigações de empréstimos no exterior	14	1.036	947	1.537
PASSIVOS FINANCEIROS AO CUSTO AMORTIZADO		12.371	10.647	8.197
Obrigações por títulos e valores mobiliários	12	2.325	3.086	4.191
Obrigações de empréstimos no país	13	10.046	7.561	4.006
PASSIVOS FISCAIS		-	8.218	1.869
Correntes		-	8.218	1.869
OUTRAS OBRIGAÇÕES	16	163.830	126.368	64.122
Obrigações por aquisições de recebíveis		152.594	117.808	58.493
Diversas		11.236	8.560	5.629
NÃO CIRCULANTE				
PASSIVOS FINANCEIROS PARA NEGOCIAÇÃO		123	1.159	-
Derivativos	11	123	1.159	-
OUTROS PASSIVOS FINANCEIROS AO VALOR JUSTO NO RESULTADO		168.660	130.657	179.670
Obrigações de empréstimos no exterior	14	168.660	130.657	179.670
PASSIVOS FINANCEIROS AO CUSTO AMORTIZADO		23.867	33.893	40.880
Obrigações por títulos e valores mobiliários	12	23.867	33.893	40.880
PASSIVOS FISCAIS		21.103	1.140	3.863
Correntes		18.414	-	-
Diferidos	15	2.689	1.140	3.863
OUTRAS OBRIGAÇÕES	16	12.333	45.194	10.470
Obrigações por aquisições de recebíveis		12.333	44.971	-
Diversas		-	223	10.470
TOTAL DO PASSIVO		415.719	375.516	310.608
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	17	172.476	143.985	145.872
Capital social		100.229	100.229	100.229
Reservas de capital		17.048	17.048	17.048
Reservas de lucros		55.199	26.708	28.595
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		172.476	143.985	145.872
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		588.195	519.501	456.480

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Demonstração do resultado para o exercício findo em 31 de dezembro

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

	Nota	31/12/2010	31/12/2009
Receitas com juros e similares	18	106.656	39.189
Despesas com juros e similares	19	(23.582)	(18.580)
RECEITA LÍQUIDA COM JUROS		83.074	20.609
Receitas de Instrumento de patrimônio	20	33	4.736
Benefício residual em operações securitizadas	21	6.927	(861)
Receita de prestação de serviços	22	9.871	6.685
Ganhos (perdas) com ativos e passivos financeiros (líquidos)	23	(22.510)	(63.573)
Diferenças cambiais	24	4.726	49.489
Outras receitas (despesas) operacionais	25	636	516
TOTAL DE RECEITAS		82.757	17.601
Despesas administrativas:		(26.472)	(20.525)
Despesas com pessoal	26	(6.524)	(5.681)
Outras despesas administrativas	27	(13.472)	(9.892)
Despesas de impostos		(6.427)	(4.875)
Depreciação		(42)	(46)
Provisões (líquidas)		(7)	(31)
LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL ANTES DA TRIBUTAÇÃO		56.285	(2.924)
Imposto de renda e contribuição social correntes	15	(17.026)	(7.545)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	15	(1.893)	8.582
LUCRO LÍQUIDO (PREJUÍZO) DO EXERCÍCIO		37.366	(1.887)
LUCRO POR AÇÃO (em reais)			
Lucro básico e diluído			
Ações Ordinárias		0,8150	0,0411
Ações Preferenciais		0,8150	0,0411

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

	Nota	Capital social	Reserva de capital	Reservas de lucros		Lucros (prejuízos) acumulados	Total
				Reserva legal	Reserva de retenção de lucros		
Em 31 de dezembro de 2009		100.229	17.048	1.969	24.739	-	143.985
Resultado abrangente do exercício							
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	37.366	37.366
Contribuição dos acionistas e distribuição aos acionistas							
Dividendos obrigatórios (R\$ 0,1936 por ação)	17	-	-	-	-	(8.875)	(8.875)
Destinações	17	-	-	1.868	26.623	(28.491)	-
Em 31 de dezembro de 2010		<u>100.229</u>	<u>17.048</u>	<u>3.837</u>	<u>51.362</u>	<u>-</u>	<u>172.476</u>
Em 31 de dezembro de 2008		100.229	17.048	1.969	26.626	-	145.872
Resultado abrangente do exercício							
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	(1.887)	(1.887)
Contribuição dos acionistas e distribuição aos acionistas							
Absorção de prejuízos com reservas	17	-	-	-	(1.887)	1.887	-
Em 31 de dezembro de 2009		<u>100.229</u>	<u>17.048</u>	<u>1.969</u>	<u>24.739</u>	<u>-</u>	<u>143.985</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Demonstração dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

	31/12/2010	31/12/2009
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	37.366	(1.887)
Depreciação	42	46
Varição de ativos e passivos	(79.517)	50.438
Redução (aumento) de empréstimos e adiantamentos a instituições financeiras	(70.635)	(672)
Redução (aumento) de instrumentos de dívida	20.231	27.163
Redução (aumento) de instrumentos de patrimônio	1.298	8.270
Redução (aumento) de recebíveis imobiliários	(72.464)	(81.757)
Redução (aumento) de benefício residual em operações securitizadas	11.166	6.638
Redução (aumento) de outros empréstimos e recebíveis	37.131	(23.031)
Redução (aumento) de derivativos ativos	-	9.347
Redução (aumento) de créditos tributários	3.184	(8.155)
Redução (aumento) de outros ativos	(178)	1.679
Aumento (redução) de derivativos passivos	(5.933)	18.452
Aumento (redução) de obrigações por títulos e valores mobiliários	(10.787)	(8.092)
Aumento (redução) de passivos fiscais	1.842	(2.542)
Aumento (redução) de outras obrigações	(4.274)	96.970
Imposto de renda e contribuição social pagos	9.902	6.168
Caixa gerado (utilizado) proveniente das (nas) atividades operacionais	(42.109)	48.597
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aplicações no imobilizado	(26)	(12)
Caixa gerado (utilizado) proveniente das (nas) atividades de investimento	(26)	(12)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Novas obrigações por empréstimos, líquido dos pagamentos	40.577	(46.048)
Caixa gerado (utilizado) proveniente das (nas) atividades de financiamento	40.577	(46.048)
Fluxo de caixa gerado (utilizado) no exercício	(1.558)	2.537
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	5.189	2.652
Caixa e equivalente de caixa no fim do exercício	3.631	5.189

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Demonstração do valor adicionado para os exercícios findos em 31 de dezembro

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

	<u>31/12/2010</u>	<u>31/12/2009</u>
Receitas	82.121	17.085
Receita líquida com juros	83.074	20.609
Receitas de Instrumento de patrimônio	33	4.736
Benefício residual em operações securitizadas	6.927	(861)
Receita de prestação de serviços	9.871	6.685
Ganhos (perdas) com ativos e passivos financeiros (líquidos)	(22.510)	(63.573)
Diferenças cambiais	4.726	49.489
Insumos adquiridos de terceiros	(12.673)	(9.050)
Materiais, energia e outros	(536)	(38)
Serviços de terceiros	(7.009)	(4.210)
Outras:		
Participações no lucro	(355)	(198)
Propaganda, publicidade, publicações	(321)	(204)
Serviços do sistema financeiro	(2.904)	(1.466)
Comunicações	(125)	(57)
Outras	(1.423)	(2.877)
Valor adicionado bruto	69.448	8.035
Depreciação	(42)	(46)
Valor adicionado líquido produzido pela entidade	69.406	7.989
Valor adicionado total a distribuir	69.406	7.989
Distribuição do valor adicionado	69.406	7.989
Pessoal	5.125	4.509
Proventos	4.281	3.810
Benefícios	696	510
FGTS	148	189
Impostos, taxas e contribuições	26.391	4.810
Federais	25.835	4.356
Estaduais	69	-
Municipais	487	454
Remuneração de capitais de terceiros	524	557
Aluguéis	402	359
Outras	122	198
Remuneração de capitais próprios	37.366	(1.887)
Lucros (prejuízos) retidos do exercício	37.366	(1.887)



BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010 e de 2009
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

1. Contexto operacional e apresentação das demonstrações financeiras

a) Contexto operacional

A Brazilian Securities Companhia de Securitização, controlada direta da Brazilian Finance & Real Estate S.A. (BFRE), foi constituída em 10 de abril de 2009, tendo como objetivo social a aquisição e securitização de créditos hipotecários e Imobiliários, assim compreendida a compra, venda e prestação das respectivas garantias em créditos hipotecários e Imobiliários; a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, podendo emitir outros títulos de créditos; e a prestação de serviços e realização de outros negócios referentes a operações no mercado secundário do hipotecas e créditos imobiliários, de acordo com a Lei no. 9.514, de 20 de novembro de 1997. As atividades operacionais iniciaram-se efetivamente em 1º de dezembro de 2009.

Como parte da reorganização societária do Grupo, em 20 de junho de 2006 os acionistas da Companhia aprovaram a incorporação da empresa controladora Ourinvest Securities Participações Ltda., cujo único ativo era a participação societária na Companhia. Na incorporação da Ourinvest Securities Participações Ltda., os elementos patrimoniais foram avaliados com base no seu valor contábil, em 30 de abril de 2006. A incorporação não acarretou em aumento no capital social da Companhia. No momento da incorporação, o ágio registrado na empresa incorporada, assim como a correspondente provisão no valor de R\$ 11.450, foram registrados na incorporadora, nos termos das instruções CVM nos. 319/09 e 349/01, considerando-se as expectativas de geração de lucros futuros.

Quando da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs pela Companhia, tendo como lastro recebíveis imobiliários vinculados ao regime fiduciário, tais recebíveis ficam excluídos do patrimônio líquido comum da Companhia, passando a constituir direitos patrimoniais em separado, com o objetivo específico de responder pela realização financeira dos direitos dos titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs. Entretanto, para algumas das suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, a Companhia responde por eventual insuficiência de recursos para liquidação financeira dos mesmos (em 31 de dezembro de 2010 somente as Séries 95 e 96, em 2009 as Séries 9 e 10 e 95 e 96, descritas na Nota nº 7).

b) Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, de acordo com a Lei das Sociedades por ações e os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC").

As presentes demonstrações financeiras foram aprovadas pela Diretoria da Companhia em 22 de março de 2011.

As demonstrações financeiras referentes aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2010 e de 2009 foram as primeiras a serem elaboradas de acordo com a adoção completa das novas normas emitidas pelo CPC/IFRS vigentes em 31 de dezembro de 2010, sendo 1º de janeiro de 2009 a data da adoção inicial (Balanço Patrimonial de abertura).

A nota nº 31.b das Demonstrações Financeiras contém a reconciliação entre os saldos do Patrimônio Líquido e Resultado apurados de acordo com as práticas contábeis no Brasil anteriormente adotadas e os saldos apurados de acordo com os novos CPCs, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2009 e de 2010.

2. Práticas contábeis e critérios de apuração

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor. Os ativos e passivos financeiros para negociação (inclusive instrumentos derivativos), e os outros passivos financeiros ao valor justo no resultado, são mensurados ao valor justo contra o resultado do exercício. Os ativos financeiros disponíveis para venda são mensurados ao valor justo contra patrimônio líquido, na rubrica ajuste de avaliação patrimonial.

A elaboração de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício do julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais as premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na nota 2.o.

Adicionalmente, a elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, a divulgação de ativos e passivos contingentes na data das demonstrações financeiras, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas não se limita à seleção da vida útil do bem do ativo permanente, mas se estende às provisões necessárias para passivos contingentes, provisões para créditos de liquidação duvidosa, valor justo, mensuração de valor recuperável de ativos, reconhecimento e avaliação de impostos diferidos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

As práticas contábeis e os critérios de apuração utilizados na elaboração das demonstrações financeiras foram basicamente os seguintes:

a) Transações em moeda estrangeira

As demonstrações financeiras estão apresentadas na moeda do ambiente econômico primário na qual a entidade opera (moeda funcional). Os ativos e passivos que são itens monetários são convertidos por taxas de câmbio à vista no final do exercício.

b) Definições e classificação dos instrumentos financeiros

i. Definições

"Instrumento financeiro" é qualquer contrato que dê origem a um ativo financeiro para uma entidade e simultaneamente a um passivo financeiro ou instrumento de patrimônio para outra entidade.

"Instrumentos de patrimônio" é qualquer contrato que represente uma participação residual no ativo da entidade emissora depois de deduzida a totalidade de seu passivo.

"Derivativo" é qualquer instrumento financeiro com vencimento em data futura cujo seu valor justo se modifica em resposta às mudanças de uma ou mais variáveis de mercado (tais como taxa de juros, taxa de câmbio, preço dos instrumentos financeiros, Índice de mercado ou "rating" de crédito), no qual não haja investimento inicial ou que este seja insignificante em comparação ao investimento inicial que seria efetuado em outros instrumentos financeiros não derivativos que respondam de forma similar às mudanças nas mesmas variáveis de mercado destacadas acima.

ii. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação, isto é, a data em que a Companhia se torna uma parte interessada na relação contratual do instrumento.

iii. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pela Companhia. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente ao valor justo acrescido do custo da transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

iv. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação, e derivativos não designados como instrumentos de cobertura em estruturas de cobertura contábil (*hedge accounting*).
- Outros ativos financeiros ao valor justo no resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros híbridos não mantidos para negociação e mensurados, em sua totalidade, ao valor justo. Os ativos financeiros também são classificados nessa categoria com o propósito de fornecimento de informações mais relevantes aos usuários das demonstrações financeiras, seja por eliminar ou reduzir significativamente as inconsistências de reconhecimento ou mensuração ("divergências contábeis") derivadas da mensuração de ativos ou passivos e reconhecimento de resultado em bases diversas, seja porque há um grupo de ativos financeiros ou passivos financeiros (ou ambos) que é gerido e cujo desempenho é avaliado com base no seu valor justo (de acordo com uma estratégia documentada de gestão de risco ou de investimento).
- Ativos financeiros disponíveis para venda: essa categoria inclui os ativos financeiros não classificados como "investimentos mantidos até o vencimento", "empréstimos e recebíveis" ou "ativos financeiros ao valor justo no resultado" e os instrumentos de patrimônio emitidos por outras entidades que não são subsidiárias, coligadas e entidades controladas em conjunto. São demonstrados ao valor justo com as alterações no valor justo reconhecidas em componente destacado de "ajuste de avaliação patrimonial" no patrimônio líquido, líquido de efeitos tributários, com exceção de eventuais perdas por redução do valor recuperável e juros destes ativos os quais são reconhecidas no resultado. Quando o investimento é atenuado ou tem indícios de perda por redução do valor recuperável, o resultado anteriormente acumulado na conta de ajustes ao valor justo no patrimônio líquido é reclassificado para o resultado.

• Empréstimos e recebíveis: essa categoria inclui empréstimos, financiamentos e outros recebíveis com ou sem característica de concessão de créditos, com base em sua natureza, independentemente do tipo de tomador e da forma da concessão de crédito. A característica preponderante do grupo de empréstimos e recebíveis é a não existência de mercado ativo, sendo estes mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, sendo as receitas deste grupo reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

• Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui os instrumentos de dívida negociados em mercado ativo, com vencimento fixo e pagamentos fixos ou determináveis, para os quais a Companhia tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

v. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- "Caixa e equivalente de caixa": saldos de caixa e de depósitos à vista no Brasil.
- "Instrumentos de dívida": títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- "Instrumentos de patrimônio": instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como ações e quotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para a emissora, exceto investimentos em subsidiárias, em entidades ou fundos controlados ou coligados.
 - "Recebíveis imobiliários": inclui carteiras de financiamentos imobiliários e recebíveis de aluguéis adquiridas, que serão utilizadas como lastro para futuras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.
- "Derivativos": inclui o valor justo em favor da Companhia dos derivativos que não foram designados como instrumento de cobertura em estruturas de cobertura contábil dos instrumentos de hedge (*hedge accounting*).
- "Empréstimos e adiantamentos a instituições financeiras": créditos de qualquer natureza, inclusive em operações realizadas no mercado aberto, em nome de instituições financeiras e outras entidades cujo funcionamento seja condicionado à autorização do Banco Central do Brasil.
- "Benefício residual em operações securitizadas": corresponde ao saldo residual, líquido de eventuais garantias prestadas, dos patrimônios separados das operações securitizadas que, de acordo com a Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, será reintegrado ao patrimônio comum da companhia securitizadora, no momento da extinção do regime fiduciário e liquidação dos respectivos certificados de recebíveis imobiliários.
 - "Outros empréstimos e recebíveis" e "Outros ativos": referem-se basicamente a saldos a receber junto a "Clientes" e entidades não consideradas como "Instituições financeiras".

vi. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

• Passivos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo no resultado): essa categoria inclui os passivos financeiros emitidos com o propósito de geração de resultado no curto prazo, derivativos não designados como instrumentos de cobertura em estruturas de cobertura contábil (*hedge accounting*), e os passivos financeiros resultantes da venda direta de instrumentos de capital de propriedade de terceiros mediante compromisso de recompra.

• Outros passivos financeiros ao valor justo no resultado: essa categoria inclui os passivos financeiros híbridos não classificados como "para negociação" e mensurados, em sua totalidade, ao valor justo. Os passivos financeiros também são classificados nessa categoria com o propósito de fornecimento de informações mais relevantes aos usuários das demonstrações financeiras, seja por eliminar ou reduzir significativamente as inconsistências de reconhecimento ou mensuração ("divergências contábeis") derivadas da mensuração de ativos ou passivos e reconhecimento de resultado em bases diversas, seja porque há um grupo de ativos financeiros ou passivos financeiros (ou ambos) que é gerido e cujo desempenho é avaliado com base no seu valor justo (de acordo com uma estratégia documentada de gestão de risco ou de investimento).

• Passivo financeiro ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, não incluídos em nenhuma das categorias anteriores e resultantes de atividades de captação de recursos realizadas pela Companhia.

vii. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

Os passivos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- "Derivativos": inclui o valor justo passivo da Companhia, dos derivativos que não foram designados como instrumento de cobertura em estruturas de cobertura contábil dos instrumentos de hedge (*hedge accounting*).
- "Obrigações por títulos e valores mobiliários": inclui o valor de dívidas representadas por títulos negociáveis, exceto passivos subordinados.
- "Obrigações por empréstimos no país e no exterior": inclui a captação de recursos junto a banqueiros no país e no exterior.

c) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças do valor justo

Em geral, os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo no resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados, no fim de cada exercício, da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mantidos até o vencimento, instrumentos de patrimônio, cujo valor justo não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva e derivativos financeiros que tenham como objeto instrumentos de patrimônio dessa espécie e que sejam liquidados mediante a entrega desses instrumentos.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado ou vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base nas técnicas de avaliação normalmente adotadas pela comunidade financeira internacional, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de riscos associados a ele.

Todos os derivativos são reconhecidos no balanço patrimonial ao valor justo desde a data do negócio. Quando o valor justo é positivo, são reconhecidos como ativos; quando negativo, como passivos. O valor justo na data do negócio equivale ao preço de transação. As mudanças do valor justo dos derivativos desde a data do negócio são reconhecidas na rubrica "Ganhos (perdas) com ativos e passivos financeiros" na demonstração do resultado.

Os "Empréstimos e recebíveis" são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método dos juros efetivos. O "custo amortizado" é considerado equivalente ao custo de aquisição de um ativo ou passivo financeiro, adicionados ou subtraídos, conforme o caso, os pagamentos do principal e a amortização acumulada (incluída na demonstração do resultado) da diferença entre o custo inicial e o valor no vencimento. No caso dos ativos financeiros, o custo amortizado inclui, além disso, as eventuais reduções por não-recuperação ou impossibilidade de cobrança. No caso dos empréstimos e recebíveis objeto de hedge em hedges de valor justo, são reconhecidas as alterações do valor justo desses ativos relacionadas ao risco objeto dos hedges.

A "taxa de juros efetiva" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos financeiros de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data da contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação dos juros.

Os valores pelos quais os ativos financeiros são reconhecidos representam, sob todos os aspectos relevantes, a exposição máxima da Companhia ao risco de crédito na data das demonstrações financeiras.

ii. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, conforme definido anteriormente, exceto os incluídos nas rubricas "Passivos financeiros para negociação" e "Outros passivos financeiros ao valor justo no resultado", os quais são mensurados ao valor justo.

iii. Técnicas de avaliação

A tabela a seguir mostra um resumo dos valores justos dos ativos e passivos financeiros nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e de 2009, classificados com base nos diversos métodos de mensuração adotados pela Companhia para apurar seu valor justo:

	31/12/2010			31/12/2009		
	Cotações publicadas de preço em mercados ativos (Nível I)		Modelos Internos (Nível II)	Cotações publicadas de preço em mercados ativos (Nível I)		Modelos Internos (Nível II)
	Total	Total				
Ativos financeiros para negociação	-	387.586	387.586	1.298	303.838	305.136
Passivos financeiros para negociação (Derivativos)	12.519	-	12.519	18.452	-	18.452
Outros passivos financeiros ao valor justo no resultado	169.696	-	169.696	131.604	-	131.604

Os métodos adotados pela Companhia para a apuração do valor justo dos instrumentos financeiros seguem três diferentes níveis, conforme segue:

- Nível I: A Companhia utiliza como referência cotações públicas e preços disponíveis em mercado ativo. Estão incluídos nesse nível, substancialmente, operações de swap (derivativos com objetivo de hedge) e respectivo objeto de hedge (passivo com o BID), cujo valor justo é apurado com base nas cotações e taxas divulgadas pela BM&F. Em 2009 inclui também investimentos em fundos de investimento imobiliário, cujas cotas são negociadas em mercado ativo e, portanto, possui preço disponível ao mercado.

- Nível II: Na ausência de cotações públicas, a Administração, através de modelos internos, faz a sua melhor estimativa do preço que seria fixado pelo mercado. Para tanto, utiliza dados baseados em parâmetros de mercado observáveis. Os ativos financeiros e respectivos critérios de avaliação estão apresentados na tabela que segue.

- Nível III: Caso também não existam disponíveis dados baseados em parâmetros de mercado observáveis, a Administração se utiliza de informações internas e modelos internos para a apuração do melhor valor justo dos ativos e passivos financeiros. Em 31 de dezembro de 2010 e de 2009 não haviam instrumentos financeiros enquadrados nesse nível.

Não houveram reclassificações entre o nível I e o nível II nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2010 e 2009.

A seguir, os instrumentos financeiros apresentados ao valor justo cuja mensuração foi baseada em modelos internos (Nível II) em 31 de dezembro de 2010:

ATIVO:	Valores justos calculados utilizando-se		Principais premissas
	modelos internos	Técnicas de avaliação	
Ativos financeiros para negociação			
Instrumentos de dívida	59.038	Método do valor presente	Operações recentes efetuadas (características e riscos similares)
Recebíveis imobiliários	328.548	Método do valor presente	Operações recentes efetuadas (características e riscos similares)
Total	387.586		

iv. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Ajustes devidos a variações no valor justo decorrentes de ativos financeiros disponíveis para venda são reconhecidos temporariamente no patrimônio líquido na rubrica "Ajuste de avaliação patrimonial", itens debitados ou creditados a essa conta permanecem no patrimônio líquido da Companhia até que os respectivos ativos sejam baixados, quando então são registrados à demonstração do resultado.

v. Operações de hedge

A Brazilian Securities utiliza derivativos financeiros para os seguintes fins: (i) hedge econômico cambial para proteção contra oscilações na cotação do dólar (passivo com o BID), (ii) hedge econômico para operações securitizadas, e (iii) possibilidade de venda de CRI's a investidores nacionais. Embora a Companhia faça uso de derivativos como proteção, ela não aplica a chamada contabilização de "hedge accounting".

d) Balxa de ativos e passivos financeiros

O tratamento contábil de transferências de ativos financeiros depende da extensão em que os riscos e benefícios relacionados aos ativos transferidos são transferidos a terceiros:

1. Se a Companhia transfere substancialmente todos os riscos e benefícios a terceiros - venda incondicional de ativos financeiros, venda de ativos financeiros com base em um contrato que preveja a sua recompra pelo valor justo na data da recompra, securitização de ativos na qual o transferidor não retenha uma dívida subordinada ou conceda uma melhoria de crédito aos novos titulares, e outras hipóteses similares - o ativo financeiro transferido é baixado e quaisquer direitos ou obrigações retidos ou criados na transferência são reconhecidos simultaneamente.
2. Se a Companhia retém substancialmente todos os riscos e benefícios associados ao ativo financeiro transferido - venda de ativos financeiros com base em um contrato que preveja a sua recompra a um preço fixo ou ao preço de venda mais juros, um contrato de empréstimo de títulos no qual o tomador se compromete a devolver os mesmos ativos ou ativos similares, e outras hipóteses similares - o ativo financeiro transferido não é baixado e continua a ser mensurado pelos mesmos critérios utilizados antes da transferência. Contudo, os seguintes itens são reconhecidos:
 - a. Um passivo financeiro correspondente, por um valor igual à contraprestação recebida; esse passivo é mensurado subsequentemente pelo custo amortizado.
 - b. A receita do ativo financeiro transferido não baixado e qualquer despesa incorrida com o novo passivo financeiro.
3. Se a Companhia não transfere nem retém substancialmente todos os riscos e benefícios associados ao ativo financeiro transferido - venda de ativos financeiros com uma opção de compra comprada ou uma opção de venda lançada que não esteja significativamente fora do preço, securitização de ativos na qual o cedente retenha uma dívida subordinada ou outro tipo de melhoria de crédito em relação a uma parcela do ativo transferido, e outras hipóteses similares - é feita a seguinte distinção:
 - a. Se o cedente não retém o controle do ativo financeiro transferido, o ativo é baixado e quaisquer direitos ou obrigações retidos ou criados na transferência são reconhecidos.
 - b. Se o cedente retém o controle, ele continua a reconhecer o ativo financeiro transferido por um valor equivalente à sua exposição a variações de valor e reconhece um passivo financeiro associado ao ativo financeiro transferido. O valor contábil líquido do ativo transferido e do respectivo passivo é o custo amortizado dos direitos e das obrigações retidos, se o ativo transferido for mensurado ao custo amortizado, ou o valor justo dos direitos e das obrigações retidos, se o ativo transferido for mensurado ao valor justo.

Desse modo, ativos financeiros somente são baixados quando os direitos sobre os fluxos de caixa que geram tiverem sido extintos ou quando substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes tiverem sido transferidos a terceiros. Similarmente, passivos financeiros somente são baixados quando as obrigações que gerarem tiverem sido extintas ou quando forem adquiridos com a intenção de serem cancelados ou revendidos.

Os recebíveis imobiliários, lastros de operações de securitização sem cláusula de coobrigação, foram objeto de baixa quando da emissão de seus respectivos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's. Eventuais benefícios residuais são reconhecidos de acordo com seus períodos de competência, estando registrados na rubrica "Benefício residual em operações securitizadas", no ativo não circulante, líquido de eventuais provisões para garantias.

e) Ativos financeiros não recuperáveis

i. Definição

Um ativo financeiro é considerado não recuperável e, portanto, seu valor contábil é ajustado para refletir o efeito da não-recuperação, quando há prova objetiva da ocorrência de eventos que:

- No caso de instrumentos de dívida, ocasionem um impacto adverso sobre os fluxos de caixa futuros estimados na data da transação.
- No caso de instrumentos de patrimônio, signifiquem que seu valor contábil não pode ser integralmente recuperado.

Como regra geral, o valor contábil de instrumentos financeiros não recuperáveis é ajustado com uma despesa à demonstração do resultado referente ao período em que a não-recuperação se tornar evidente, e a reversão, se houver, de perdas por não-recuperação previamente registradas é reconhecida na demonstração do resultado referente ao período em que a não-recuperação for revertida ou reduzida.

Quando a recuperação de qualquer valor reconhecido é considerada improvável, o valor é baixado, sem prejuízo de quaisquer ações que possam ser tomadas pelas entidades para efetuar a cobrança até que seus direitos contratuais sejam extintos.

A Companhia efetua a análise sobre a recuperação dos valores registrados como ativos financeiros, a fim de que sejam registradas as perdas por redução do valor recuperável, quando aplicável. Como resultado dessa análise, a Companhia apurou que os referidos ativos não estão registrados por montantes superiores aos valores prováveis de recuperação, fato pelo qual não houve a necessidade de efetuar eventuais ajustes.

ii. Empréstimos e recebíveis registrados ao custo amortizado

O valor de uma perda por não-recuperação incorrida sobre empréstimos e recebíveis mensurados ao custo amortizado é igual à diferença entre seu valor contábil e o valor presente de seus fluxos de caixa futuros estimados e é apresentado como uma redução do saldo do ativo ajustado.

Ao estimar os fluxos de caixa futuros, os seguintes fatores são levados em conta:

- Todos os valores que se espera obter ao longo da vida remanescente do ativo, incluindo, conforme o caso, ajustes que possam resultar da garantia prestada para o instrumento (menos os custos de obtenção e posterior venda da garantia). A perda por não-recuperação leva em conta a probabilidade de cobrança de juros provisionados a receber.
- Os vários tipos de riscos a que cada ativo está sujeito.
- As circunstâncias em que previsivelmente as cobranças serão efetuadas.

Especificamente em relação a perdas por não-recuperação decorrentes da materialização do risco de insolvência das contrapartes (risco de crédito), um ativo torna-se não recuperável quando há evidência de deterioração da capacidade de pagamento da contraparte, seja por estar em mora ou por outros motivos.

Em relação as operações de recebíveis imobiliários, referidos contratos possuem cláusula de alienação fiduciária do imóvel objeto. A Administração da Companhia entende que essa garantia é suficiente para cobertura de eventuais perdas prováveis decorrentes da inadimplência dos mutuários, não sendo, portanto, necessária a constituição de qualquer provisão complementar.

iii. Instrumentos de dívida ou Instrumentos de patrimônio classificados como disponíveis para venda

O valor das perdas por não-recuperação com esses instrumentos é a diferença positiva entre seu custo de aquisição (líquido de qualquer amortização de principal, no caso de instrumentos de dívida) e seu valor justo, menos qualquer perda por não-recuperação previamente reconhecida na demonstração do resultado.

Quando há prova objetiva, na data de mensuração desses instrumentos, de que as diferenças anteriormente referidas são devidas a uma não-recuperação permanente, eles deixam de ser reconhecidos no patrimônio líquido sob a rubrica "Ajuste de avaliação patrimonial" e são reclassificados à demonstração do resultado pelo valor cumulativo naquela data.

Se a totalidade ou parte das perdas por não-recuperação for subsequentemente revertida, o valor revertido é reconhecido, no caso de instrumentos de dívida, na demonstração do resultado do exercício em que houver ocorrido a reversão (ou no patrimônio líquido, sob a rubrica "Ajustes ao valor de mercado", no caso de instrumentos de patrimônio).

iv. Instrumentos de patrimônio mensurados ao custo de aquisição

A perda por não-recuperação de Instrumentos de patrimônio mensurados ao custo de aquisição corresponde à diferença entre o valor contábil e o valor presente dos fluxos de caixa futuros esperados descontados pela taxa de retorno do mercado para títulos similares.

Perdas por não-recuperação são reconhecidas na demonstração do resultado referentes ao período em que se originarem, como uma redução direta do custo do instrumento. Essas perdas somente podem ser revertidas posteriormente se os respectivos ativos forem vendidos.

f) Operações compromissadas

Compras de ativos financeiros com base em um contrato de revenda não opcional a preço fixo são reconhecidas no balanço patrimonial como financiamento concedido, com base na natureza do devedor, sob a rubrica "Empréstimos e adiantamentos a instituições financeiras".

Diferenças entre os preços de compra e de venda são reconhecidas como juros ao longo do prazo do contrato.

g) Imobilizado

Imobilizado inclui o valor de instalações; móveis e equipamentos; equipamentos de informática; e demais utensílios de propriedade da entidade, sendo apresentado pelo custo de aquisição menos a respectiva depreciação acumulada e eventuais perdas por não-recuperação.

A depreciação é calculada pelo método linear e reconhecida na demonstração do resultado, utilizando-se, basicamente, as seguintes taxas de depreciação (com base na média de anos de vida útil estimada dos diferentes ativos):

	<u>Taxa anual</u>
Instalações	10%
Móveis e equipamentos	10%
Equipamentos de informática	20%
Demais utensílios	10%

Em 2010, a Administração efetuou a revisão da vida útil dos itens integrantes do ativo imobilizado e concluiu que as mesmas, até então consideradas, permanecem adequadas.

A entidade avalia, na data-base das informações financeiras, se há qualquer indicação de que um ativo pode ser não recuperável (ou seja, seu valor contábil excede seu valor recuperável). Se esse for o caso, o valor contábil do ativo é reduzido ao seu valor recuperável e as despesas de depreciação futuras são ajustadas proporcionalmente ao valor contábil revisado e à nova vida útil remanescente.

Como resultado dessa avaliação, a Companhia apurou que os referidos ativos não estão registrados por montantes superiores aos valores prováveis de recuperação, fato pelo qual não houve a necessidade de efetuar eventuais ajustes.

h) Provisões e ativos e passivos contingentes

A Administração, ao elaborar suas demonstrações financeiras, efetua distinção entre:

- **Provisões:** saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para a entidade cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

- **Passivos contingentes:** possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não-ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle da entidade. Incluem as obrigações presentes da entidade, caso não seja provável que uma saída de recursos que incorporem benefícios econômicos será necessária para a sua liquidação.

- **Ativos contingentes:** ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não-ocorrência, de eventos além do controle da Companhia. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado, mas são divulgados nas notas explicativas, exceto quando seja provável que esses ativos venham a dar origem a um aumento em recursos que incorporem benefícios econômicos.

As demonstrações financeiras da Companhia incluem todas as provisões substanciais em relação às quais se considere que seja grande a possibilidade de que a obrigação tenha de ser liquidada (perda provável). De acordo com as normas contábeis, passivos contingentes (perda possível) não devem ser reconhecidos nas demonstrações financeiras, mas são divulgados nas notas explicativas.

Adicionalmente, a Companhia constitui provisões para pagamento de bônus de diretoria e participações dos funcionários nos lucros, por se tratar de obrigações construtivas, no âmbito do CPC 33 - Benefícios a Empregados.

i) Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e despesas são apropriadas ao resultado segundo regime contábil de competência.

As receitas de prestação de serviços são reconhecidas somente quando o desfecho das transações podem ser confiavelmente estimados, na proporção dos serviços prestados até a data das demonstrações financeiras.

Receitas e despesas de juros para todos os instrumentos financeiros com incidência de juros, exceto daqueles mantidos para negociação ou designados ao valor justo por meio do resultado, são reconhecidos dentro de "receitas de juros e similares" e "despesas de juros e similares" na demonstração do resultado, usando o método da taxa efetiva de juros.

Método da taxa efetiva de juros é o método utilizado para calcular o custo amortizado de ativo ou de passivo financeiro e de alocar a receita ou a despesa de juros no período relevante. A taxa efetiva de juros é a taxa de desconto que é aplicada sobre os pagamentos ou recebimentos futuros sendo estimado ao longo da expectativa de vigência do instrumento financeiro ou, apropriado por um período mais curto, que resulta no valor contábil líquido do ativo ou passivo financeiro. Ao calcular a taxa efetiva de juros, a companhia estima os fluxos de caixa considerando todos os termos contratuais do instrumento financeiro, mas não considera perdas de crédito futuras.

j) Imposto de renda e contribuição social

A provisão para imposto de renda, quando aplicável, é constituída com base no lucro real (tributável) à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10%, e a provisão para contribuição social à alíquota de 9%, conforme legislação em vigor. Foram constituídos créditos tributários decorrentes das diferenças temporárias.

De acordo com a Medida Provisória nº 449/08, convertida na Lei nº 11.841/09, as modificações no critério de reconhecimento de receitas, custos e despesas computadas na aplicação do lucro líquido do exercício, introduzidas pela Lei nº 11.538/07 e pelos artigos 36 e 37 da referida Medida Provisória, não terão efeitos para fins de apuração do lucro real da pessoa jurídica optante pelo Regime Tributário de Transição - RTT, devendo ser considerados, para fins tributários, os métodos e critérios contábeis vigentes em 31 de dezembro de 2007. Para fins contábeis, os efeitos tributários da adoção da Lei nº 11.538/07 estão registrados nos ativos e passivos diferidos correspondentes.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados, às alíquotas vigentes, sobre os prejuízos fiscais do imposto de renda, a base negativa de contribuição social e as correspondentes diferenças temporárias entre as bases de cálculo do imposto sobre ativos e passivos e os valores contábeis das demonstrações financeiras.

Impostos diferidos ativos são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser utilizado na compensação das diferenças temporárias e/ou prejuízos fiscais, com base em projeções de resultados futuros elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações.

k) Demonstração dos fluxos de caixa

Os termos a seguir são usados na demonstração dos fluxos de caixa com os seguintes significados:

- **Fluxos de caixa:** fluxos de entrada e saída de caixa e equivalentes de caixa, que são aplicações financeiras de alta liquidez sujeitas a um risco insignificante de mudanças no valor.
- **Atividades operacionais:** as principais atividades geradoras de receita da Companhia e outras atividades que não são atividades de financiamento ou de investimento.
- **Atividades de investimento:** a aquisição e a venda de realizável a longo prazo e outros investimentos não incluídos em caixa e equivalentes de caixa.
- **Atividades de financiamento:** atividades que resultam em mudanças no montante e na composição do patrimônio líquido e do passivo que não são atividades operacionais.

Ao preparar a demonstração dos fluxos de caixa, as aplicações financeiras de alta liquidez que estão sujeitas a um risco insignificante de mudanças no valor foram classificadas como "Caixa e equivalentes de caixa".

l) Bônus de diretoria e participação de empregados no lucro

Os bônus de diretoria e participação de empregados nos lucros são provisionados ao longo de cada exercício, e são aprovados anualmente pelo Conselho de Administração e pela Diretoria, respectivamente, e sua provisão é efetuada em função de se constituírem obrigações construtivas, no âmbito do CPC 33 - Benefícios a Empregados.

m) Lucro (prejuízo) por ação

O lucro (prejuízo) por ação é apurado mediante divisão do resultado líquido anual da Companhia pela quantidade média de ações existentes ao longo do exercício, sendo igual para ações ordinárias e preferenciais, dada a inexistência de direitos de dividendos preferenciais. Não existe diferença entre o lucro por ação básico e o diluído.

n) Apresentação das Informações por segmentos

A Companhia atua única e exclusivamente no segmento de securitização de recebíveis imobiliários, motivo pelo qual não se aplica a apresentação das informações de segmentação requeridas pelo CPC 22.

o) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Companhia efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administração, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos da Companhia, estão descritas a seguir:

i) Valor justo dos instrumentos financeiros: O valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, por Bolsa de Valores, são mensurados mediante a utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas 2(b) e 2(c) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças do valor justo".

ii) Constituição de créditos tributários: De acordo com as informações divulgadas na nota 2(j), a Companhia reconhece impostos diferidos sobre diferenças temporárias e, também, sobre saldos de prejuízos fiscais de imposto de renda e base negativa de contribuição social. Referido reconhecimento ocorre somente na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser utilizado na compensação desses créditos tributários. Para tanto, a Companhia utiliza projeções de resultados futuros elaborados e fundamentados em premissas internas e em cenários econômicos. A nota 15 apresenta informações detalhadas sobre impostos diferidos, bem como a expectativa de prazo para suas realizações.

3. Caixa e equivalente de caixa

	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Caixa	-	1	2
Depósitos bancários	3.631	5.188	2.650
	3.631	5.189	2.652

4. Empréstimos e adiantamentos a Instituições financeiras

A composição, por classificação e tipo, dos saldos da rubrica "Empréstimos e adiantamentos a instituições financeiras" é a seguinte:

	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Classificação:			
Empréstimos e recebíveis	89.775	19.140	18.468
Total	89.775	19.140	18.468
Tipo:			
Operações compromissadas ^(a)			
	Livre		
Total	89.775	19.140	18.468

(a) Correspondem a recursos de aplicações financeiras com uso restrito conforme controle de linha de crédito com o BID (nota nº 14).

Os empréstimos e adiantamentos a instituições financeiras, em 31 de dezembro de 2010, apresentam os seguintes vencimentos finais e taxas de remuneração:

Descrição	Taxa	Vencimento até
Operações compromissadas	89,00% CDI a 101,00% CDI	14/09/2011

Qualidade do crédito: As operações compromissadas são efetuadas junto a bancos nacionais de primeira linha, portanto consideradas como ativos de boa capacidade de pagamento.

5. Instrumentos de dívida

A composição, por classificação e tipo, dos saldos da rubrica "Instrumentos de dívida" é a seguinte:

	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Classificação:			
Ativos financeiros para negociação	59.038	47.754	11.360
Empréstimos e recebíveis	69.205	100.720	164.277
Total	128.243	148.474	175.637

Tipo:				
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI ^(a)	Livre	59.037	47.754	11.360
Certificados de Depósito Bancário - CDB	Livre	12.523	17.854	30.056
Letras de Créditos Imobiliários - LCI	Vinculado	-	38.755	32.154
Letras Hipotecárias - LH	Vinculado	-	22.403	32.757
Certificados de Depósito Bancário - CDB ^(b)	Vinculado	56.683	21.708	44.403
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	Vinculado	-	-	24.907
Total		128.243	148.474	175.637

(a) Inclui ação/deságio a amortizar e ajuste ao valor justo, quando aplicável.

(b) Inclui, em 31 de dezembro de 2010, R\$ 1.082 (2009 - R\$ 6.903) depositados a título de seguro caução na aquisição de recebíveis, R\$ 2.620 (2009 - R\$ 1.932) correspondente a recursos de aplicações financeiras vinculadas às securitizações de recebíveis com cláusula de cobertura de patrimônio líquido negativo, R\$ 30.379 (2009 - R\$ 2.710) vinculados ao pagamento de carteiras de recebíveis adquiridas e cobertura de inadimplências, R\$ 20.109 (2009 - R\$ 214) depositados a título de seguro caução na venda de recebíveis. Inclui, em 31 de dezembro de 2010, R\$ 2.493 que está rescrito ao contrato de linha de crédito com o BID. Em 2009, R\$ 9.949 dados em garantia de fluxo de recebíveis em operação de securitização.

Os instrumentos de dívida, em 31 de dezembro de 2010, apresentam os seguintes vencimentos finais e taxas de remuneração:

Descrição	Taxa	Vencimento até
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	7,70% a 40,48% a.a. + IGP-M	20/12/2040
Certificados de Depósito Bancário - CDB	95,00% CDI a 101,50% CDI	14/12/2012
Letras de Créditos Imobiliários - LCI	101% do CDI e 8,42% a 8,53% a.a. + TR	21/02/2010

Qualidade do crédito: Os certificados de depósito bancário são efetuados junto a bancos nacionais de primeira linha. Os CRIs, as LCIs e as LHs são considerados instrumentos de baixo risco de crédito por estarem lastreados em recebíveis imobiliários e, portanto, de boa capacidade de pagamento, dadas características e garantias. Portanto, são todos considerados como ativos de boa capacidade de pagamento.

6. Instrumentos de patrimônio

A composição, por classificação e tipo, dos saldos da rubrica "Instrumentos de patrimônio" é a seguinte:

		31/12/2009	01/01/2009
Classificação:			
Ativos financeiros para negociação		1.298	9.568
Total		1.298	9.568
Tipo:			
Colas de Fundos de Investimento	Livre	1.298	9.568
Total		1.298	9.568

7. Recebíveis imobiliários

a) Composição

Compreendem carteiras de financiamento imobiliários e recebíveis de aluguéis adquiridas pela Brazilian Securites, que serão utilizadas como lastro para futuras emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários. A composição, por classificação e tipo, dos saldos da rubrica "Recebíveis imobiliários" é a seguinte:

	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Classificação:			
Ativos financeiros para negociação	328.548	256.084	174.327
Tipo:			
Recebíveis imobiliários de empresas nacionais	328.548	256.084	174.327

b) Detalhes

	Vencimento	Index	Juros % a.a.	31/12/2010	31/12/2009
Tranches 9 e 10 ^(a) ^(b)	10/08/2013	IGP-M	11,38 a 12,00	-	497
Tranches 95 e 96 ^(a) ^(b)	30/08/2027	TR	9,00	23.823	30.613
Cédula de Crédito Imobiliário - CCI - BS ^(b)	18/07/2039	INCC, IGPM ou TR	até 19,56	304.725	224.974
Total				328.548	256.084

(a) As referidas tranches já foram securitizadas (nota nº 12.a).

(b) Em 31 de dezembro de 2010, o total de parcelas em atraso há mais de 90 dias dos recebíveis imobiliários é de R\$ 4.011 (2009 - R\$ 3.493).

Representam valores de operações de aquisição de recebíveis imobiliários, efetuados de acordo com a Lei nº 9.514/97, que dispõe sobre o Sistema Financeiro Imobiliário.

Os contratos dos recebíveis imobiliários têm cláusula de alienação fiduciária do imóvel objeto. A Administração da Companhia entende que essa garantia é suficiente para cobertura de eventuais perdas prováveis decorrentes da inadimplência dos mutuários, não sendo, portanto, necessária a constituição de qualquer provisão complementar.

c) Qualidade do Crédito

Os recebíveis imobiliários são considerados como ativos de boa capacidade de pagamento, uma vez que são adquiridos apenas se apresentarem características, garantias e históricos de pagamento que demonstrem sua alta probabilidade de realização, para que sejam passíveis de securitização.

8. Outros empréstimos e recebíveis

A composição do saldo da rubrica "Outros empréstimos e recebíveis" é a seguinte:

	<u>31/12/2010</u>	<u>31/12/2009</u>	<u>01/01/2009</u>
Contas a receber por serviços prestados	4.547	-	421
Transações pendentes de liquidação (a)	11	41.689	18.237
Total	4.558	41.689	18.658

(a) Em 2009, refere-se substancialmente a valores a receber pela negociação de recebíveis imobiliários com cedente de créditos.

9. Outros ativos

A composição do saldo da rubrica "Outros ativos" é a seguinte:

	<u>31/12/2010</u>	<u>31/12/2009</u>	<u>01/01/2009</u>
Adiantamentos para despesas	16	16	3
Bens não de uso próprio (a)	723	546	1.136
Outros	1	-	1.102
Total	740	562	2.241

(a) BNDU - Ativos não depreciáveis recebidos pela Companhia em liquidação total ou parcial de ativos financeiros, representativos de contas a receber de terceiros, destinados a venda até um ano, mensurados ao custo ou valor de realização, dos dois o menor.

10. Imobilizado

Os imobilizados da Companhia dizem respeito ao imobilizado para uso próprio. A Companhia não possui imobilizados arrendados sob a condição de arrendamentos operacionais. A Companhia não é parte de nenhum contrato de arrendamento financeiro durante os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2010 e de 2009.

Os detalhes, por categoria de ativo, dos ativos imobilizados são os seguintes:

	<u>Custo</u>	<u>Depreciação acumulada</u>	<u>Saldo líquido</u>
Instalações, móveis e equipamentos de uso	167	(90)	77
Sistema de processamento de dados	212	(193)	19
Outros	57	(9)	48
Saldos em 31 de dezembro de 2010	436	(292)	144
Instalações, móveis e equipamentos de uso	167	(74)	93
Sistema de processamento de dados	186	(189)	17
Outros	57	(8)	49
Saldos em 31 de dezembro de 2009	410	(251)	159
Saldos em 31 de dezembro de 2008	398	(207)	191

As variações na rubrica "Imobilizado" foram as seguintes:

	<u>31/12/2010</u>	<u>31/12/2009</u>
Custo:		
Saldos no início do exercício	410	398
Adições/baixas (líquidas)	26	12
Saldos no final do exercício	436	410
Depreciação acumulada:		
Saldos no início do exercício	(251)	(207)
Baixas	1	2
Depreciação	(42)	(46)
Saldos no final do exercício	(292)	(251)
Imobilizado (líquido)	144	159

As despesas de depreciação foram contabilizadas na rubrica "Depreciação", na demonstração do resultado.

11. Derivativos

A Companhia adquiriu junto a instituições financeiras, em mercado de balcão, instrumentos financeiros derivativos representados por contratos de "swap". Os referidos "swaps" foram substancialmente adquiridos com intensão de hedge de operações da Companhia. A composição dos valores dos derivativos de negociação é a seguinte:

	31/12/2010			
	Valor de referência (notional)	valor recebido (pago)	valor a receber (pagar) - curva	Valor justo
Derivativos de negociação				
Risco de moeda estrangeira:				
Swaps BID ⁽¹⁾	178.024	(28.214)	(13.721)	(12.336)
Risco de taxa de juros:				
Swaps de taxa de juros ⁽²⁾	2.463	(229)	(129)	(183)
Total	180.487	(28.443)	(13.850)	(12.519)

	31/12/2010			
	Valor de referência (notional)	valor recebido (pago)	valor a receber (pagar) - curva	Valor justo
Derivativos de negociação - patrimônio separado				
Risco de taxa de juros:				
Swaps de taxa de juros ⁽³⁾	102.863	169	(5.332)	(11.738)
Total	102.863	169	(5.332)	(11.738)

(1) Contratos adquiridos como hedge econômico cambial (captação com o BID - nota nº 14.a)

(2) Em casos específicos, com aprovações da Administração, excepcionalmente foram realizadas operações com derivativos para possibilitar a venda de CRIs a um investidor nacional, buscando desenvolver internamente este mercado.

(3) Contratos adquiridos como hedge econômico para operações securitizadas (Swaps das séries 80 a 84 e 101 a 103), pertencentes aos patrimônio separado dos respectivos CRIs. - nota nº 31.e.

	31/12/2009			
	Valor de referência (notional)	valor recebido (pago)	valor a receber (pagar) - curva	Valor justo
Derivativos de negociação				
Risco de moeda estrangeira:				
Swaps BID ⁽¹⁾	315.020	(35.510)	(15.092)	(16.921)
Risco de taxa de juros:				
Swaps de taxa de juros ⁽²⁾	4.283	5	(631)	(1.531)
Total	319.303	(35.505)	(15.723)	(18.452)

	31/12/2009			
	Valor de referência (notional)	valor recebido (pago)	valor a receber (pagar) - curva	Valor justo
Derivativos de negociação - patrimônio separado				
Risco de taxa de juros:				
Swaps de taxa de juros ⁽³⁾	116.496	-	3.061	(2.106)
Total	116.496	-	3.061	(2.106)

(1) Contratos adquiridos como hedge econômico cambial (captação com o BID - nota nº 14.a)

(2) Em casos específicos, com aprovações da Administração, excepcionalmente foram realizadas operações com derivativos para possibilitar a venda de CRIs a um investidor nacional, buscando desenvolver internamente este mercado.

(3) Contratos adquiridos como hedge econômico para operações securitizadas (Swaps das séries 80 a 84 e 101 a 103), pertencentes aos patrimônio separado dos respectivos CRIs. - nota nº 31.e.

	01/01/2009			
	Valor de referência (notional)	valor recebido (pago)	valor a receber (pagar) - curva	Valor justo
Derivativos de negociação				
Risco de moeda estrangeira:				
Swaps BID	170.897	1.868	5.947	8.159
Risco de taxa de juros:				
Swaps de taxa de juros	7.148	(190)	(147)	1.188
Total	178.045	1.678	5.800	9.347
Derivativos de negociação - patrimônio separado				
Risco de taxa de juros:				
Swaps de taxa de juros	25.079	-	(2.021)	(51)
Total	25.079	-	(2.021)	(51)

A composição dos valores de referência (notional) e/ou contratuais dos derivativos para negociação, por vencimento, é o seguinte:

	31/12/2010			31/12/2009	01/01/2009
	Até 3 meses	3 a 12 meses	Acima de 12 meses	Total	Total
Swap	-	-	283.350	283.350	203.124
			283.350	283.350	435.799
					203.124

Os valores de referência e/ou contratuais dos contratos celebrados não refletem o risco real assumido pela Companhia, uma vez que a posição líquida desses instrumentos financeiros decorre da sua compensação e/ou combinação. Essa posição líquida é utilizada pela Companhia principalmente para proteger a taxa de juros ou o risco cambial; os resultados desses instrumentos financeiros são reconhecidos em "Resultado de ativos e passivos financeiros (líquido)" no resultado e aumentam ou compensam, conforme o caso, o resultado do investimento protegido.

Todas as operações de "swap" que compõe a carteira da Companhia foram negociadas em mercado de balcão, tendo como contraparte Instituições Financeiras privadas, são registradas na CETIP e sem a existência de margens dadas em garantia.

A apuração do valor de mercado (valor justo) pela BS foi efetuada com a participação direta da área de Risco de Mercado, a qual adotou como uma de suas principais premissas a utilização de taxas e índices divulgados pela BM&F, ANBIMA e BACEN, conforme aplicável. A exposição máxima a eventuais riscos de crédito provenientes de operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos corresponde ao valor justo dos referidos instrumentos.

12. Obrigações por títulos e valores mobiliários

A composição, por classificação e tipo, dos saldos da rubrica "Obrigações por títulos e valores mobiliários" é a seguinte:

	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Classificação:			
Passivos financeiros ao custo amortizado	26.192	36.979	45.071
	26.192	36.979	45.071
Tipo:			
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs ^(a)	26.192	36.979	45.071
Total	26.192	36.979	45.071

(a) Os certificados de recebíveis imobiliários - CRIs possuem as seguintes características:

	Vencimento final	Índice	Juros % a.a. senlor	Juros % a.a. Júnior	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Séries 9 e 10	13/06/2012	IGPM	12,00	12,00	-	3.958	4.064
Séries 95 e 96	01/05/2023	TR	6,59	15,63	26.192	33.021	41.007
Total					26.192	36.979	45.071

13. Obrigações de empréstimos no país

A composição dos saldos da rubrica "Obrigações de empréstimos no país" é a seguinte:

	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Banco ABC Brasil ^(a)	-	7.661	4.006
Banco Safra ^(b)	10.046	-	-
Total	10.046	7.661	4.006

(a) Referem-se a empréstimos junto ao Banco ABC Brasil S.A., tomados em 6 de maio e 9 de setembro de 2009 para pagamentos de aquisições de carteiras de recebíveis imobiliários, remunerados por CDI, adicionados de juros de 4,50% a.a. a 6,16% a.a., com vencimento até 6 de setembro de 2010.

(b) Refere-se a Cédula de Crédito Bancário, remunerada por CDI, adicionado de juros de 1,50% a.a. com vencimento em 17 de março de 2011.

14. Obrigações de empréstimos no exterior

A composição dos saldos da rubrica "Obrigações de empréstimos no exterior" é a seguinte:

	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Classificação:			
Outros passivos financeiros ao valor justo no resultado	169.696	131.604	181.207
Total	169.696	131.604	181.207
Sendo:			
BID ^(a)	169.696	131.604	181.207
Total	169.696	131.604	181.207

(a) Em 24 de março de 2006, a BS firmou um contrato de linha de crédito, com o Banco Interamericano de Desenvolvimento - BID, no valor de até US\$ 75 milhões. A linha de crédito é de sete anos, sendo utilizada nos primeiros cinco anos e paga nos dois anos subsequentes, com taxa de juros correspondente a taxa LIBOR, acrescida de 1,75% ao ano, e tem como objetivo financiar a aquisição de instrumentos hipotecários (residenciais e comerciais) e instrumentos de locação comercial, para posterior emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs lastreados nestes instrumentos e sua colocação no mercado. Adicionalmente, em 28 de agosto de 2010, a BS firmou um novo contrato de linha de crédito, com o BID, no valor de até US\$ 25 milhões. A linha de crédito é de cinco anos, sendo utilizada nos primeiros três anos e paga nos dois anos subsequentes, com taxa de juros correspondente a taxa LIBOR, acrescida de 3,80% ao ano. Em 31 de dezembro de 2010, o montante utilizado da linha de crédito é de US\$ 100 milhões (2009 - US\$ 75 milhões), sendo que, do montante captado, R\$ 92.268 (2009 - R\$ 19.140) (Nota nº 4.a e 5.b) representam-se em conta restrita (vinculada). Referida captação foi classificada como "outros passivos financeiros ao valor justo no resultado", pelo fato de estarem protegidas (hedge) através

15. Imposto de renda e contribuição social

a) Composição da apuração de imposto de renda e contribuição social

O total dos encargos do exercício pode ser conciliado com o lucro contábil como segue:

	<u>31/12/2010</u>	<u>31/12/2009</u>
Resultado antes da tributação e após participações no lucro	56.285	(2.924)
Adições		
Adições temporárias - "swap"	30.734	58.492
Marcação a mercado de fundos imobiliários	291	-
Outras adições permanentes e/ou temporárias	2.603	1.371
Exclusões		
Marcação a mercado de instrumentos financeiros	(6.521)	(1.799)
Liquidação de "swap" - anteriormente excluídos	(30.177)	(30.587)
Reversão de provisão para ágio de incorporação	(1.770)	(2.290)
Outras exclusões permanentes e/ou temporárias	(1.298)	-
Base de cálculo (imposto de renda e contribuição social)	<u>50.147</u>	<u>22.283</u>
Imposto de renda	12.513	5.542
Contribuição social	4.513	2.003
Total	<u>17.026</u>	<u>7.545</u>

b) Cálculo efetivo das alíquotas de imposto

As alíquotas efetivas de imposto são:

	<u>31/12/2010</u>	<u>31/12/2009</u>
Lucro antes da tributação	56.285	(2.924)
Resultado de IR/CSLL (corrente + diferido)	<u>(18.919)</u>	<u>1.037</u>
Alíquota efetiva	33,61%	35,47%

c) Impostos diferidos

Os dados dos saldos das rubricas "Créditos tributários diferidos" e "Passivos fiscais diferidos" são:

	<u>31/12/2010</u>	<u>31/12/2009</u>
Créditos tributários	6.948	7.360
Sendo:		
Diferenças temporárias	6.948	7.360
Marcação a Mercado	6.948	7.360
Passivos fiscais	2.689	1.140
Sendo:		
Diferenças temporárias	2.689	1.140
Marcação a Mercado	2.689	1.140

As movimentações dos saldos das rubricas "Créditos tributários diferidos" e "Passivos fiscais diferidos" nos últimos dois anos foram:

	Saldos em 31 de dezembro de 2009	(Débito) crédito ao resultado	(Débito) crédito ao patrimônio líquido	Saldos em 31 de dezembro de 2010
Créditos tributários diferidos	7.360	(344)	(68)	6.948
Passivos fiscais diferidos	1.140	1.549	-	2.689
Total	6.220	(1.893)	(68)	4.259

	Saldos em 31 de dezembro de 2008	(Débito) crédito ao resultado	(Débito) crédito ao patrimônio líquido	Saldos em 31 de dezembro de 2009
Créditos tributários diferidos	1.501	5.859	-	7.360
Passivos fiscais diferidos	3.863	(2.723)	-	1.140
Total	(2.362)	8.582	-	6.220

A expectativa dos prazos para realização são:

	<u>31/12/2010</u>	<u>31/12/2009</u>
Créditos tributários diferidos		
Recuperável em até 1 ano	5.398	7.221
Recuperável entre 1 e 5 anos	1.550	139
Total	6.948	7.360
Passivos fiscais diferidos		
Liquidável em até 1 ano	100	124
Liquidável entre 1 e 5 anos	2.589	1.016
Total	2.689	1.140

16. Outras obrigações

A composição do saldo da rubrica "Outras obrigações" é a seguinte:

	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Obrigações por aquisições de recebíveis ^(a)	164.927	162.779	58.493
Dividendos a pagar (Nota nº 17)	8.875	-	5.124
Transações pendentes de liquidação	43	6.675	9.525
Prêmios a pagar ^(b)	1.505	1.132	1.239
Obrigações com fornecedores	548	526	37
Outros	265	450	174
Total	176.163	171.562	74.692

(a) Obrigações por aquisições de recebíveis referem-se substancialmente a valores a pagar pela aquisição de recebíveis imobiliários em operações de crédito, com vencimento até março de 2011, atualizadas por percentuais do CDI e 10,65% a.a. + TR, conforme respectivos contratos.

(b) Corresponde a provisão de R&D e Participação nos Lucros.

17. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social da Companhia, em 31 de dezembro de 2010 e 2009, está totalmente subscrito e integralizado no montante de R\$ 100.229, dividido em 45.845.987 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

b) Dividendos

O estatuto social determina a distribuição de dividendos no mínimo de 25% sobre o lucro líquido anual, após a destinação para reserva legal. Em 2010, a Administração está propondo aos acionistas a distribuição de dividendos mínimos obrigatórios, de acordo com as disposições estatutárias, no montante de R\$ 8.875, assim como a retenção dos lucros remanescentes para reinvestimento nas atividades da Companhia, com base em orçamento de capital aprovado pela Administração.

c) Reservas

Do lucro líquido apurado, após eventuais deduções e provisões legais, serão efetuados as seguintes destinações:

Reserva legal: 5% do lucro líquido, até que a mesma atinja a 20% do capital. Esta reserva tem como finalidade assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízos ou aumentar o capital.

Reserva de capital: De acordo com a legislação societária brasileira, a reserva de capital é composta de ágio pago pela Companhia na subscrição de ações que ultrapassar a importância destinada à formação do capital social. A reserva de capital somente pode ser utilizada para: (1) absorção de prejuízos que ultrapassarem os lucros acumulados e as reservas de lucros; (2) incorporação ao capital social; ou (3) pagamento de dividendos a ações preferenciais em determinadas circunstâncias.

Retenção de lucros: Após a destinação dos dividendos, o saldo remanescente será retido para reinvestimento nas atividades da Companhia, com base em orçamento de capital aprovado pela administração.

18. Receitas com juros e similares

Receitas com juros e similares na demonstração do resultado compõem-se de juros acumulados no ano sobre todos os ativos financeiros com retorno implícito ou explícito, calculados aplicando-se o método dos juros efetivos. A composição dos principais itens de juros e similares auferidos em 2010 e 2009 está demonstrada a seguir:

	31/12/2010	31/12/2009
Empréstimos e adiantamentos a instituições financeiras	7.136	1.847
Instrumento de dívida	46.929	28.098
Outros empréstimos e recebíveis	971	5.655
Recebíveis imobiliários	51.620	3.589
Total	106.656	39.189

19. Despesas com juros e similares

Despesas com juros e similares na demonstração do resultado compõem-se de juros acumulados no ano sobre todos os passivos financeiros com retorno implícito ou explícito, inclusive remuneração em espécie, calculados aplicando-se o método dos juros efetivos. A composição dos principais itens das despesas com juros e similares em 2010 e 2009 está demonstrada a seguir:

	31/12/2010	31/12/2009
Obrigações por títulos e valores mobiliários	23.582	18.580
Total	23.582	18.580

20. Receitas de instrumentos de patrimônio

A rubrica "Receitas de instrumentos de patrimônio" inclui rendimentos, lucros na venda e resultado da marcação a mercado de instrumentos de patrimônio. A composição do saldo dessa rubrica está demonstrada a seguir:

	31/12/2010	31/12/2009
Fundos de investimento imobiliário	33	4.736
Total	33	4.736

21. Benefício residual em operações securitizadas

Inclui resultados gerados pela variação dos saldos dos patrimônios separados, líquidos de eventuais garantias prestadas, das operações securitizadas que, de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, será reintegrado ao patrimônio comum da companhia securitizadora, no momento de extinção do regime fiduciário e liquidação dos respectivos certificados de recebíveis imobiliários.

22. Receita de prestação de serviços

É composta pelos valores de todas as receitas auferidas pela prestação de serviços acumuladas em favor da Companhia no ano. A composição do saldo dessa rubrica está demonstrada a seguir:

	<u>31/12/2010</u>	<u>31/12/2009</u>
Assessoria técnica	9.871	6.685
Total	9.871	6.685

23. Ganhos (perdas) com ativos e passivos financeiros (líquidos)

Os ganhos (perdas) com ativos e passivos financeiros (que não instrumento de patrimônio) são compostos de resultados na alienação e ajustes de avaliação ao valor justo dos instrumentos financeiros, exceto aqueles atribuídos aos juros acumulados como resultado da aplicação do método dos juros efetivos. O saldo dessa rubrica é de R\$ 22.510 (2009 - R\$ 63.573).

24. Diferenças cambiais

As diferenças cambiais mostram basicamente os ganhos ou as perdas nas obrigações de empréstimos do exterior, provenientes de variações nas taxas cambiais, no montante de R\$ 4.726 (2009 - R\$ 49.489).

25. Outras receitas (despesas) operacionais

	<u>31/12/2010</u>	<u>31/12/2009</u>
Variações monetárias ativas	446	1.027
Demais receitas e (despesas) operacionais	180	(511)
Total	636	516

26. Despesas com pessoal

a) Composição

A composição da rubrica "Despesas com pessoal" está demonstrada a seguir:

	<u>31/12/2010</u>	<u>31/12/2009</u>
Remuneração direta do pessoal chave:		
Honorários da diretoria	1.400	1.411
Bônus da diretoria	1.150	980
Demais remunerações diretas	2.017	1.819
Custos previdenciários	1.041	972
Outros custos sociais	160	189
Benefícios	696	510
Total	6.524	5.681

b) Remuneração baseada em ações

Em 2 de maio de 2008, foram outorgadas opções de compra de 7.323.636 ações preferenciais nominativas da BFRE, empresa controladora da Companhia, aos administradores e empregados em posição de comando da BFRE e empresas sob seu controle, incluindo a Brazilian Securities, exercíveis a partir de 2009, conforme condições estabelecidas no Plano e nos Contratos emitidos pela própria BFRE, outorgante das referidas opções. A Administração procedeu à apuração do provável valor justo das referidas opções na data da outorga, através de modelos matemáticos baseados em múltiplos de resultado de empresas similares, apurando valor próximo a zero, como valor justo destas opções. Desta forma, não há registro contábil a ser feito, em conformidade com o CPC 10 – Pagamentos baseados em ações. Até 31 de dezembro de 2010, nenhum dos Beneficiários da outorga de opções exerceu o primeiro terço das opções que foram outorgadas em 2 de maio de 2008 e que se tornaram exercíveis a partir de 2 de maio de 2009, e nenhum dos Beneficiários exerceu o segundo terço das opções que se tornaram exercíveis em 2 de maio de 2010.

27. Outras despesas administrativas

A composição do saldo deste item é a seguinte:

	<u>31/12/2010</u>	<u>31/12/2009</u>
Relatórios técnicos	5.664	3.818
Serviços do sistema financeiro	4.837	1.849
Aluguéis e condomínios	525	556
Tecnologia e sistemas	761	414
Visitas e inspeções	385	237
Publicidade	321	204
Comunicações	125	57
Prêmios de seguros	164	2.213
Despesas de viagem	63	30
Despesas com manutenção e conservação	11	2
Outras despesas administrativas	616	512
Total	13.472	9.892

28. Transações com partes relacionadas

a) Transações com partes relacionadas

As operações e remuneração de serviços entre as empresas do grupo são efetuadas com valores, taxas e prazos usuais de mercado. As transações com partes relacionadas podem ser resumidas como segue:

	31/12/2010		31/12/2009	
	Ativos (passivos)	Receitas (despesas)	Ativos (passivos)	Receitas (despesas)
Brazilian Finance & Real Estate S.A. ^(a)				
Valores a receber ^(a)	-	-	-	281
Valores a pagar ^(f)	(42)	-	-	-
Dividendos a Pagar (Nota 17.b)	(8.875)	-	-	-
Brazilian Mortgages ^(g)				
Valores a pagar ^(e)	(26.225)	(694)	(232)	(20)
Letras de Crédito Imobiliário (Nota 5)	-	994	38.755	3.945
Letras Hipotecárias (Nota 5)	-	611	22.403	2.311
Fundo de Investimento Imobiliário BM Asset ^(h)				
Cédula de Créditos Imobiliário ^(c)	-	548	13.762	1.049
Ourinvest Empreendimentos Imobiliários ^(h)				
Valores a pagar ^(d)	-	-	-	(78)
Ourinvest Assessoria de Investimentos Ltda. ^(h)				
Sublocação ^(b)	-	(320)	-	(358)

(a) Refere-se basicamente ao empréstimo de curto prazo conforme contrato de mútuo, liquidado em 17 de dezembro de 2009, remunerado a 100% do CDI.

(b) Valores referentes a sublocação de espaço físico, conforme "Contrato de Sublocação de Imóvel Não Residencial" celebrado entre a Companhia e a Ourinvest Assessoria de Investimentos Ltda., em 1º junho de 2009.

(c) Refere-se a recebíveis de alugueiros adquiridos pela Companhia, conforme "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Crédito e Outras Avenças", firmado em 15 de maio de 2009, atualizados anualmente, de acordo com média aritmética da variação dos seguintes Índices: IGP-DI, IGP-M, IPC e IPCA, e com vencimento até dezembro de 2028.

(d) Valores a repassar de créditos que, embora cedidos, têm suas cobranças efetuadas pela Companhia, conforme "Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários" assinado em 30 de março de 2004 com vencimento em 2 de maio de 2009, e taxa de 12% a.a. + IGP-M.

(e) Refere-se a parcela do valor a pagar para BM, pela compra de operações de recebíveis imobiliários.

(f) Reembolso da despesa.

(g) Controladora.

(h) Ligada.

b) Remuneração da Administração

A remuneração do pessoal chave da Administração está divulgada na Nota 26.a e refere-se a benefícios de curto prazo. O contrato de remuneração baseado em ações está divulgado na Nota 26.b.

29. Gestão de riscos

A gestão de riscos da Companhia tem suas políticas aderentes às melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Foram estabelecidas políticas e procedimentos e implantado um sistema de gestão de riscos capaz de gerir, avaliar e mitigar os riscos inerentes aos seus negócios, proporcionando à Diretoria Executiva uma visão de todos os riscos incorridos.

As políticas de gestão de riscos são destinadas a suportar a formulação do apetite ao risco, guiar os colaboradores e constituir procedimentos para monitorar, controlar, dimensionar e reportar os riscos à Diretoria Executiva. A companhia revisa e atualiza regularmente suas políticas e sistemas de gestão de riscos de forma a refletir mudanças nos mercados e produtos e a condução de melhores práticas.

I. Governança e responsabilidade sobre riscos

A estrutura de Governança e Compliance têm por objetivo monitorar, aprimorar e recomendar ao Conselho de Administração, os princípios, diretrizes e melhores práticas de governança corporativa. A estrutura tem a responsabilidade de fazer a gestão do Código de Ética; avaliar possíveis conflitos de interesses; adotar estratégias e medidas voltadas à difusão do Código de Ética e das Políticas de Divulgação e de Negociação de Valores Mobiliários do Grupo, bem como decidir casos de violação; resolver dúvidas quanto à interpretação do Código de Ética e das Políticas de Divulgação e de Negociação; e deliberar sob a não divulgação de Ato ou Fato Relevante, se a mesma colocar em risco o interesse legítimo da Companhia.

II. Cenários dos testes de stress

Análises de cenário para testes de stress são mecanismos importantes para entender a sensibilidade do capital e dos planos de negócio da Companhia em situações de eventos extremos, mas plausíveis, além de considerar o efeito financeiro potencial sobre os planos de negócio. Essa ferramenta fornece à Diretoria Executiva a possibilidade de estabelecer planos de ação para mitigar tais eventos, caso aconteçam.

Exercícios periódicos são realizados para comparar o capital requerido existente com o volume demandado por cenários de stress, incluindo a deterioração do cenário econômico global de forma mais severa. Técnicas qualitativas e quantitativas são utilizadas para estimar o impacto potencial sobre a posição de capital sob tais cenários.

Estes instrumentos auxiliam na mitigação dos riscos apresentados por crises financeiras. Enquanto a predição de eventos futuros podem não cobrir todas as eventualidades, nem identificar precisamente os eventos futuros, cenários analisados no passado podem representar informações privilegiadas na identificação de ações necessárias para a mitigação de riscos quando eventos similares acontecerem.

III. Análise de sensibilidade

A seguir, demonstramos o quadro de sensibilidade, das posições consolidadas para cada tipo de risco de mercado dos instrumentos financeiros de responsabilidade da Companhia.

Indexador	Risco	Cenário Provável	Cenário II	Cenário III
Inflação	Variação IGPM	9.142	(5.898)	(10.712)
Cupom Cambial	Variação Dolar Ptax	479	598	718
TR	Variação da TR	(54)	(538)	(696)

Os papéis são classificados em 2 categorias:

- Papéis "com referencial de mercado", isto é, passíveis de mensuração através de preços, taxas e índices referenciais no mercado.
- Papéis "sem referencial de mercado", isto é, que os índices de mercado não são suficientes para refletir as reais condições de realização financeira.

Para constituição dos valores do cenário provável, foram consideradas as condições vigentes no mercado na data da avaliação, ou seja, preços, taxas e índices divulgados pelos órgãos e instituições oficiais, entre as quais podemos citar BM&F, ANBIMA e BACEN, o que nos levam a um resultado mais próximo ao mercado praticado no momento da avaliação.

Uma vez definido e atualizado os valores da data base de 31 de Dezembro de 2010, sobre as condições citadas no Cenário Provável (I), aplicou-se, conforme os dispostos na Instrução CVM nº 475 de 17 de dezembro de 2008, a deterioração de 25% e de 50% do indexador de referência para a determinação dos Cenários (II) e (III).

É importante ressaltar que os resultados apresentados no demonstrativo de sensibilidade referem-se a simulações que envolvem, principalmente, nos cenários (II) e (III), fortes situações de stress, e sobre uma posição estática da carteira de 31 de Dezembro de 2010, a partir do cenário provável. Enfim, não refletem eventuais mudanças ocasionadas pelo dinamismo de mercado e também consideradas como baixa probabilidade de ocorrência, e também, por ações que possam vir a ser tomadas pela própria Companhia no sentido de reduzir eventuais riscos envolvidos.

iv. Risco de mercado

Risco de mercado é definido como a possibilidade de ocorrência de perdas resultantes da flutuação nos valores de mercado de posições detidas pela Companhia.

A Companhia realiza operações que envolvem instrumentos financeiros derivativos, atuando em mercado de balcão organizado, com objetivo de possibilitar uma gestão de risco de mercado adequada à sua política. Esses instrumentos são utilizados para hedge econômico de posições, para atender à demanda de contrapartes e como meio de reversão de posições em momentos de grandes oscilações.

As operações estão expostas a riscos do mercado imobiliário, sendo os principais fatores, variações adversas no IGPM, TR e taxa do CDI.

v. Risco operacional

A Companhia entende risco operacional como a possibilidade de ocorrência de perdas resultantes de falha, deficiência ou inadequação de processos internos, pessoas e sistemas, ou de eventos externos, incluindo o risco legal.

A Administração tem intensificado esforços na gestão do risco operacional, mediante a implementação de conceitos e atitudes orientados aos padrões bancários mundiais e locais, notadamente os preceitos dos Acordos de Basileia e normativos publicados pelo Banco Central do Brasil e Conselho Monetário Nacional. Para tanto, os principais procedimentos praticados pela Companhia são documentados internamente em políticas e manuais de instruções e rotinas.

Diante da implementação adotada, a Companhia contempla em sua estrutura a documentação e o armazenamento das informações de perdas associadas ao risco operacional, categorizadas por eventos.

Para proporcionar um adequado ambiente de identificação e avaliação dos riscos, a Companhia dispõe de uma política de risco operacional, aprovada pela Diretoria e pelo Conselho de Administração, que estabelece diretrizes e estratégias, define um sistema de regras, objetivos, princípios e responsabilidades, delineados para garantir a adequada gestão e controle do risco operacional. Os procedimentos operacionais e a metodologia de identificação, avaliação, mensuração, controle/mitigação e monitoramento dos riscos, bem como os principais conceitos, estão documentados no manual de risco operacional, publicado e divulgado internamente.

vi. Risco de crédito

Risco de crédito consiste na possibilidade de ocorrência de perdas associadas ao não cumprimento, pelo tomador ou contraparte, de obrigações financeiras nos termos pactuados, bem como à desvalorização de contrato de crédito decorrente da redução de ganhos ou remunerações, de vantagens concedidas na renegociação e dos custos de recuperação.

O processo de tomada de decisões garante agilidade e foco nas ações de crédito, levando em consideração oportunidades de negócios e mudanças de cenários. A prioridade tem sido balancear o crescimento do volume de ativos e a maximização da relação de risco/retorno. Para isso, a Companhia, possui uma área independente para o gerenciamento de risco de crédito, seguindo as melhores práticas de governança.

Todas as operações envolvendo pessoas físicas ou pessoas jurídicas são obrigatoriamente apresentadas para a devida aprovação.

As aprovações de uma operação levam em conta, principalmente, a verificação da capacidade de pagamento dos clientes pessoas físicas, e no caso de pessoas jurídicas, principalmente as condições/viabilidade do empreendimento objeto da operação, bem como as garantias oferecidas. A viabilidade de um empreendimento é constatada por um estudo de viabilidade, desenvolvido por empresa especializada, sendo que as liberações são realizadas de acordo com o cronograma da obra, sempre através do reembolso do percentual já executado. A formalização interna para as liberações de recursos é aprovada pelo diretor responsável pela operação, ou na ausência deste, por um diretor estatutário.

São realizados controles e acompanhamentos dos respectivos processos, restrições e limites estabelecidos, além da análise dos riscos e submissão às alçadas e aos comitês aprovadores.

vii. Risco de liquidez

O Risco de Liquidez é definido pela possibilidade de escassez de caixa, o que pode acarretar incapacidade da Instituição honrar seus compromissos de curto prazo. A Instituição realiza constante acompanhamento do grau de descasamento entre os fatores de risco primários, taxas e prazo entre os ativos e passivos da carteira.

A Companhia mantém níveis de liquidez adequados, resultante da qualidade dos seus ativos, e do controle do risco, em consonância com a política de Risco de Mercado e Liquidez estabelecidas para a Companhia, adotando como instrumentos de gestão, projeções de liquidez de curto, médio e longo prazo; limites de risco e plano de contingência de liquidez.

viii. Gerenciamento e alocação de capital

A abordagem de gerenciamento de capital da Companhia é orientada por suas estratégias e necessidades organizacionais, levando em conta o ambiente econômico e de negócios em que operamos.

As responsabilidades pela alocação de capitais e respectivas decisões cabem a Diretoria Executiva, que mantém a disciplina sobre suas decisões de investimento e onde a Companhia aloca o seu capital, visando garantir que os retornos sobre o investimento sejam adequados tendo em conta os custos de capital.

O capital é gerenciado para suportar o crescimento planejado dos negócios e cumprir com os requerimentos regulatórios no âmbito do plano anual de capital aprovado pela Companhia.

30. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes a serem divulgados, no âmbito do CPC 24.

31. Outras informações

a) Valor Justo de ativos e passivos financeiros não mensurados ao valor justo

Os ativos financeiros de propriedade da Companhia são mensurados ao valor justo no balanço patrimonial, exceto empréstimos e recebíveis.

No mesmo sentido, os passivos financeiros da Companhia - exceto os passivos financeiros para negociação e os mensurados ao valor justo - são avaliados ao custo amortizado no balanço patrimonial.

ij) Ativos financeiros mensurados a outro valor que não o valor justo

A seguir apresentamos uma comparação entre os valores contábeis dos ativos financeiros da Companhia mensurados a outro valor que não o valor justo e seus respectivos valores justos no final do exercício:

	31/12/2010		31/12/2009	
	Valor Contábil	Valor Justo	Valor Contábil	Valor Justo
Ativo				
Empréstimos e recebíveis:				
Empréstimos e adiantamentos a instituições financeiras (nota 4)	89.775	89.775	19.140	19.140
Instrumentos de dívida (nota 5)	128.243	128.243	148.474	148.474
Benefício residual em operações securitizadas (nota 31.e - IV)	11.003	11.003	22.169	22.169
Outros empréstimos e recebíveis (nota 8)	4.558	4.558	41.689	41.689
Total	233.579	233.579	231.472	231.472

ij) Passivos financeiros mensurados a outro valor que não o valor justo

A seguir apresentamos uma comparação entre os valores contábeis dos passivos financeiros da Companhia mensurados a outro valor que não o valor justo e seus respectivos valores justos no final do exercício:

	31/12/2010		31/12/2009	
	Valor Contábil	Valor Justo	Valor Contábil	Valor Justo
Passivo				
Passivos financeiros ao custo amortizado:				
Obrigações por títulos e valores mobiliários (nota 12)	26.192	26.192	36.979	36.979
Obrigações de empréstimos no país (nota 13) (a)	10.046	10.078	7.561	7.638
Total	36.238	36.270	44.540	44.617

(a) Os valores justos calculados foram baseados nos fluxos descontados utilizando taxas de mercado de prazo equivalentes e considerando risco de crédito das emissoras.

b) Reconciliação entre as normas contábeis anteriores e as atuais (CPC/IFRS), aplicáveis ao patrimônio líquido e ao lucro líquido da Companhia para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2009 e 2008

	31/12/2009	31/12/2008
Patrimônio líquido atribuído à Companhia - Normas Antigas	145.317	147.304
Ajustes de CPC/IFRS, líquidos de impostos:		
- Benefícios a empregados ⁽¹⁾	(1.332)	(1.432)
Patrimônio líquido atribuído à Companhia - Normas Novas	143.985	145.872
		31/12/2009
Prejuízo atribuído à Companhia - Normas Antigas		(1.987)
Ajustes de CPC/IFRS, líquidos de impostos:		
- Benefícios a empregados ⁽¹⁾		100
Prejuízo atribuído à Companhia - Normas Novas		(1.887)

(1) CPC 33 - Benefícios a Empregados: Os bônus de diretoria e participação dos empregados nos lucros passaram a ser provisionados por se constituírem em obrigações constitutivas.

Não foram utilizadas as isenções relativas à primeira adoção das novas normas emitidas pelo CPC/IFRS, uma vez que as mesmas não são aplicáveis à Companhia.

Conforme facultado pela Deliberação CVM 656, de 25 de janeiro de 2011, a reapresentação das Informações Trimestrais - ITRs, dos trimestres de 2010, comparativamente com os de 2009, ajustadas às normas de 2010, ocorrerá até a data da apresentação do primeiro ITR de 2011. Dessa forma, conforme requerido pelo Art. 2o. da referida Deliberação, apresentamos a seguir uma estimativa dos efeitos no resultado e no patrimônio líquido decorrentes da plena adoção das normas de 2010 nas demonstrações financeiras da Companhia:

	31/12/2010			
	1º Trimestre	2º Trimestre	3º Trimestre	4º Trimestre
				Total

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Em cumprimento à Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as demonstrações financeiras e com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2010.

São Paulo, 25 de março de 2011

DIRETORIA

Moise Politi
Diretor-Presidente

Fábio de Araujo Nogueira
Vice-Presidente

Fernando Pinilha Cruz
Diretor de Relação com Investidores

George Demetrius Nicolas Verras
Diretor

ORÇAMENTO DE CAPITAL PROPOSTO PELA ADMINISTRAÇÃO - EXERCÍCIO 2011
(A ser aprovado pela AGO que ocorrerá até abril de 2011)

(Em reais)

Em atendimento ao Artigo 196 da Lei 6.404/76 e Instrução Normativa - CVM 480/09, a Companhia está apresentando a proposta da Administração do Orçamento de Capital para o exercício de 2011.

O referido Orçamento foi desenvolvido com base em perspectivas sobre cenários internos e externos à Companhia e, portanto, dependendo da evolução desses cenários, os números projetados podem sofrer variações.

Com base nas expectativas de Fontes e Aplicações de Recursos, a Administração está propondo a retenção do lucro líquido do exercício de 2010 (após a destinação da reserva legal e dos dividendos mínimos obrigatórios), no montante de R\$ 26.623.046,45, confo

Proposta da Administração para Destinação do Lucro Líquido de 2010	
Lucro Líquido de 2010	37.365.679,23
Saldo de prejuízo acumulado a compensar	-
Lucro base para destinação	37.365.679,23
Reserva Legal (5%)	(1.868.283,96)
Lucro após Reserva Legal	35.497.395,27
Dividendos mínimos (estatuto - 25%)	(8.874.348,82)
Lucro remanescente após dividendos	26.623.046,45
Retenção de Lucro	26.623.046,45

Orçamento de Capital Proposto para o Exercício de 2011	
Fontes	3.201.551.719,36
Retenção de Lucro - Exercício de 2010	26.623.046,45
Outras Fontes/Captações de Recursos	58.354.361,63
Venda de CRIs	2.993.335.786,81
Receitas de Operações	92.936.588,00
Receitas Financeiras	30.301.936,48
Aplicações	3.201.551.719,36
Aquisição de carteiras de crédito	3.127.810.835,77
Despesas Operacionais, Administrativas & Tributárias	50.481.086,62
Despesas Financeiras	23.259.796,98

Índice

Dados da Empresa	
Composição do Capital	1
Proventos em Dinheiro	2
DFs Individuais	
Balanço Patrimonial Ativo	3
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	5
Demonstração do Resultado Abrangente	6
Demonstração do Fluxo de Caixa	7
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido	
DMPL - 01/01/2011 à 31/03/2011	8
DMPL - 01/01/2010 à 31/03/2010	9
Demonstração do Valor Adicionado	10
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	11
Notas Explicativas	12
Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais	41
Pareceres e Declarações	
Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	42
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	44
Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes	45

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2011
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	45.845.987
Preferenciais	0
Total	45.845.987
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

Dados da Empresa / Proventos em Dinheiro

Evento	Aprovação	Provento	Início Pagamento	Espécie de Ação	Classe de Ação	Provento por Ação (Reais / Ação)
Assembléia Geral Ordinária	29/04/2011	Dividendo		Ordinária		0,19360

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
1	Ativo Total	844.470	588.195
1.01	Ativo Circulante	495.064	344.371
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	5.354	3.631
1.01.02	Aplicações Financeiras	387.390	181.195
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	387.390	181.195
1.01.02.01.03	Ativos Financeiros para negociação	387.390	181.195
1.01.03	Contas a Receber	97.368	144.940
1.01.03.01	Clientes	96.708	144.200
1.01.03.01.01	Empréstimos e Recebíveis	96.708	144.200
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	660	740
1.01.03.02.01	Outros Ativos	660	740
1.01.06	Tributos a Recuperar	4.952	14.605
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	4.952	14.605
1.01.06.01.01	Créditos Tributários Correntes	4.952	14.605
1.02	Ativo Não Circulante	349.406	243.824
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	349.267	243.680
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	288.733	206.391
1.02.01.01.03	Ativos Financeiros para Negociação	288.733	206.391
1.02.01.03	Contas a Receber	49.002	30.341
1.02.01.03.01	Clientes	49.002	30.341
1.02.01.06	Tributos Diferidos	11.532	6.948
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	11.532	6.948
1.02.03	Imobilizado	139	144
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	139	144
1.02.03.01.01	Imobilizado	139	144

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
2	Passivo Total	844.470	588.195
2.01	Passivo Circulante	448.805	208.047
2.01.03	Obrigações Fiscais	7.774	18.414
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	7.774	18.414
2.01.03.01.02	Passivos Fiscais Correntes	7.774	18.414
2.01.05	Outras Obrigações	441.031	189.633
2.01.05.02	Outros	441.031	189.633
2.01.05.02.04	Passivos Financeiros para Negociação	25.137	12.396
2.01.05.02.05	Outros Passivos Financeiros ao Valor Justo no Resultado	2.192	1.036
2.01.05.02.06	Passivos Financeiros ao Custo Amortizado	53.157	12.371
2.01.05.02.07	Obrigações por Aquisição de Recebíveis	349.372	152.594
2.01.05.02.08	Diversas	11.173	11.236
2.02	Passivo Não Circulante	210.240	207.672
2.02.02	Outras Obrigações	203.024	204.983
2.02.02.02	Outros	203.024	204.983
2.02.02.02.03	Passivos Financeiros para Negociação	0	123
2.02.02.02.04	Outros Passivos Financeiros ao Valor Justo no Resultado	162.870	168.660
2.02.02.02.05	Passivos Financeiros ao Custo Amortizado	23.059	23.867
2.02.02.02.06	Obrigações por Aquisição de Recebíveis	17.091	12.333
2.02.02.02.07	Diversas	4	0
2.02.03	Tributos Diferidos	7.216	2.689
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	7.216	2.689
2.02.03.01.01	Passivos Fiscais Diferidos	7.216	2.689
2.03	Patrimônio Líquido	185.425	172.476
2.03.01	Capital Social Realizado	100.229	100.229
2.03.02	Reservas de Capital	17.048	17.048
2.03.02.07	Reserva de Ágios por Subscrição de Ações	17.048	17.048
2.03.04	Reservas de Lucros	68.148	55.199
2.03.04.01	Reserva Legal	3.837	3.837
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	64.311	51.362

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2011 à 31/03/2011	Anterior 01/01/2010 à 31/03/2010
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	997	1.205
3.03	Resultado Bruto	997	1.205
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-10.317	-8.785
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-9.802	-5.555
3.04.02.01	Despesa com Pessoal	-1.748	-1.522
3.04.02.02	Outras Despesas Administrativas	-6.297	-3.090
3.04.02.03	Despesas de Impostos	-1.745	-896
3.04.02.04	Depreciação e Amortização	-12	-10
3.04.02.05	Provisões (Líquidas)	0	-37
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-515	-3.228
3.04.04.01	Receitas de Instrumento de Patrimônio	0	24
3.04.04.02	Benefício Residual em Operações Securitizadas	4.756	1.720
3.04.04.03	Ganhos (perdas) com Ativos e Passivos Financeiros (líquidos)	-12.631	-335
3.04.04.04	Diferenças Cambiais	5.830	-4.828
3.04.04.05	Outras Receitas Operacionais	1.530	191
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	-2
3.04.05.01	Outras Despesas Operacionais	0	-2
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-9.320	-7.580
3.06	Resultado Financeiro	29.257	10.719
3.06.01	Receitas Financeiras	41.524	17.333
3.06.01.01	Receitas com Juros e Similares	41.524	17.333
3.06.02	Despesas Financeiras	-12.267	-6.614
3.06.02.01	Despesas com Juros e Similares	-12.267	-6.614
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	19.937	3.139
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-6.988	-1.228
3.08.01	Corrente	-7.044	-1.755
3.08.02	Diferido	56	527
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	12.949	1.911
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	12.949	1.911
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,28245	0,04168
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,28245	0,04168

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 31/03/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 31/03/2010
4.01	Lucro Líquido do Período	12.949	1.911
4.03	Resultado Abrangente do Período	12.949	1.911

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2011 à 31/03/2011	Anterior 01/01/2010 à 31/03/2010
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	6.360	-12.594
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	12.961	1.921
6.01.01.01	Lucro Líquido (prejuízo) do exercício	12.949	1.911
6.01.01.02	Depreciação	12	10
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-6.601	-14.515
6.01.02.01	Redução (aumento) de Empréstimos e Adiantamentos a Instituições Financeiras	35.123	3.074
6.01.02.02	Redução (aumento) de Instrumentos de Dívida	-430.700	8.347
6.01.02.03	Redução (aument) de Recebíveis Imobiliários	142.310	-8.813
6.01.02.04	Redução (aumento) de Benefício Residual em Operações Securitizadas	-6.470	1.330
6.01.02.05	Redução (aumento) de outros Empréstimos e Recebíveis	32	41.004
6.01.02.06	Redução (aumento) de Créditos Tributários	5.068	7.271
6.01.02.07	Redução (aumento) de outros Ativos	80	-3
6.01.02.08	Aumento (redução) de Derivativos Passivos	12.618	248
6.01.02.09	Aumento (redução) de Obrigações por Títulos e Valores Mobiliários	39.975	-6.081
6.01.02.10	Aumento (redução) de Passivos Fiscais	-11.054	-6.828
6.01.02.11	Aumento (redução) de Outras Obrigações	201.476	-54.596
6.01.02.12	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	4.941	532
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-7	-4
6.02.01	Aplicações no Imobilizado	-7	-4
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-4.630	10.123
6.03.01	Novas Obrigações por Empréstimos Líquido dos Pagamentos	-4.630	10.123
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	1.723	-2.475
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	3.631	5.189
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	5.354	2.714

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/03/2011**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	100.229	17.048	55.199	0	0	172.476
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	100.229	17.048	55.199	0	0	172.476
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	12.949	0	12.949
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	12.949	0	12.949
5.07	Saldos Finais	100.229	17.048	55.199	12.949	0	185.425

PÁGINA: 8 de 45

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 31/03/2010**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	100.229	17.048	26.708	0	0	143.985
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	100.229	17.048	26.708	0	0	143.985
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	1.911	0	1.911
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	1.911	0	1.911
5.07	Saldos Finais	100.229	17.048	26.708	1.911	0	145.896

PÁGINA: 9 de 45

DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2011 à 31/03/2011	Anterior 01/01/2010 à 31/03/2010
7.01	Receitas	28.209	8.505
7.01.02	Outras Receitas	28.209	8.505
7.01.02.01	Receita Líquida com Juros	29.257	10.719
7.01.02.02	Receitas de Instrumento de Patrimônio	0	24
7.01.02.03	Benefício Residual em Operações Securitizadas	4.756	1.720
7.01.02.04	Receita de Prestação de Serviços	997	1.205
7.01.02.05	Ganhos (perdas) com Ativos e Passivos Financeiros (Líquidos)	-12.631	-335
7.01.02.06	Diferenças Cambiais	5.830	-4.828
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-4.717	-2.816
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-3.772	-1.177
7.02.04	Outros	-945	-1.639
7.02.04.01	Participações no Lucro	-89	0
7.02.04.02	Propaganda, Publicidade, Publicações	-62	-162
7.02.04.03	Serviços do Sistema Financeiro	-2.000	-1.092
7.02.04.04	Comunicações	-37	-36
7.02.04.05	Outras	1.243	-349
7.03	Valor Adicionado Bruto	23.492	5.689
7.04	Retenções	-12	-10
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-12	-10
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	23.480	5.679
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	23.480	5.679
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	23.480	5.679
7.08.01	Pessoal	1.380	1.089
7.08.01.01	Remuneração Direta	1.175	903
7.08.01.02	Benefícios	159	139
7.08.01.03	F.G.T.S.	46	47
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	9.013	2.556
7.08.02.01	Federais	8.940	2.504
7.08.02.02	Estaduais	23	1
7.08.02.03	Municipais	50	51
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	138	123
7.08.03.02	Aluguéis	125	99
7.08.03.03	Outras	13	24
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	12.949	1.911
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	12.949	1.911

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**COMENTÁRIO DO DESEMPENHO DA COMPANHIA NO TRIMESTRE**

Em 2010 a economia brasileira consolidou o processo de retomada após a crise financeira internacional de 2008 e 2009. Após os inevitáveis efeitos ao longo de 2009, a economia brasileira apresentou forte crescimento econômico em 2010 e se destacou como uma das economias mais bem sucedidas na superação da crise. A retomada da economia brasileira foi claramente refletida no setor imobiliário, o qual vem apresentando grande número de lançamentos imobiliários, expansão de vendas e maior disponibilidade de crédito para o comprador de imóvel. Neste contexto, os mecanismos de captação de recursos para o mercado imobiliário (Fundos de Investimento Imobiliário, Certificados de Recebíveis Imobiliários, etc) têm se tornado instrumentos cada vez mais importantes para o continuado crescimento do setor. Como consequência, a atividade da Securitizadora apresentou uma melhora significativa em relação ao mesmo período do exercício anterior. Por conta da perspectiva de estabilidade no setor no restante do ano, nossas projeções apontam para um crescimento contínuo até o final do exercício de 2011.

Abaixo, segue os principais indicadores de desempenho da companhia:

Compra de Carteiras

Durante o 1º trimestre de 2011, a Companhia adquiriu R\$ 922.314 mil em carteiras pulverizadas, a serem utilizadas para lastrear novas emissões de CRI's.

Emissão de CRI's

No 1º trimestre de 2011, a Companhia emitiu as seguintes séries, totalizando R\$ 1.106.656 mil:

196	235.528	210-211	59.748
197-198	32.993	212	52.500
199-200	29.486	213	22.280
201-202	46.623	215	21.944
203-204	258.629	217-218	13.716
205	59.379	219-220	23.710
206	103.559	221-222	11.612
207	133.949		

Saldos Contábeis

O saldo de Recebíveis Imobiliários em 31 de março de 2011 totalizou R\$ 186.238 mil, comparado com R\$ 328.548 mil em 31 de dezembro de 2010.

O volume de carteiras securitizadas sem coobrigação em 31 de março de 2011 totalizou a R\$ 7.683.654 mil, comparado com R\$ 6.352.267 mil em 31 de dezembro de 2010, sendo que os respectivos Certificados de Recebíveis Imobiliários montaram a R\$ 7.756.798 mil em 31 de março de 2011, comparado com R\$ 6.397.702 mil em 31 de dezembro de 2010.

O saldo de Certificados de Recebíveis Imobiliários, vinculados no passivo da Companhia, em 31 de março de 2011, totalizou R\$ 25.350 mil, comparado com R\$ 26.192 mil em 31 de dezembro de 2010.

O saldo do Patrimônio Líquido em 31 de março de 2011 totalizou R\$ 185.425 mil, comparado com R\$ 172.476 mil, em 31 de dezembro de 2010.

A Demonstração do Resultado apresentou no trimestre findo em 31 de março de 2011, lucro de R\$ 12.949 mil, comparado com R\$ 12.040 mil no trimestre findo em 31 de dezembro de 2010, e com R\$ 1.911 mil de lucro, no primeiro trimestre de 2010, conforme demonstrado no quadro a seguir:

Patrimônio Líquido e Resultado do trimestre

Em R\$ mil	1º Trim 2011	4º Trim 2010	1º Trim 2010
Lucro Líquido / (Prejuízo) do Trimestre	12.949	12.040	1.911
Patrimônio Líquido	185.425	172.476	145.896

Notas Explicativas



BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais em 31 de março de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

• Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação, e derivativos não designados como instrumentos de cobertura em estruturas de cobertura contábil (*hedge accounting*).

• Outros ativos financeiros ao valor justo no resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros híbridos não mantidos para negociação e mensurados, em sua totalidade, ao valor justo. Os ativos financeiros também são classificados nessa categoria com o propósito de fornecimento de informações mais relevantes aos usuários das informações trimestrais, seja por eliminar ou reduzir significativamente as inconsistências de reconhecimento ou mensuração ("divergências contábeis") derivadas da mensuração de ativos ou passivos e reconhecimento de resultado em bases diversas, seja porque há um grupo de ativos financeiros ou passivos financeiros (ou ambos) que é gerido e cujo desempenho é avaliado com base no seu valor justo (de acordo com uma estratégia documentada de gestão de risco ou de investimento).

• Ativos financeiros disponíveis para venda: essa categoria inclui os ativos financeiros não classificados como "Investimentos mantidos até o vencimento", "Empréstimos e recebíveis" ou "Ativos financeiros ao valor justo no resultado" e os instrumentos de patrimônio emitidos por outras entidades que não são subsidiárias, controladas e entidades controladas em conjunto. São demonstrados ao valor justo com as alterações no valor justo reconhecidas em componente destacado de "ajuste de avaliação patrimonial" no patrimônio líquido, líquido de efeitos tributários, com exceção de eventuais perdas por redução do valor recuperável e juros destes ativos os quais são reconhecidas no resultado. Quando o investimento é alienado ou tem índices de perda por redução do valor recuperável, o resultado anteriormente acumulado na conta de ajustes ao valor justo no patrimônio líquido é reclassificado para o resultado.

• Empréstimos e recebíveis: essa categoria inclui empréstimos, financiamentos e outros recebíveis com ou sem característica de concessão de créditos, com base em sua natureza, independentemente do tipo de tomador e da forma de concessão de crédito. A característica preponderante do grupo de empréstimos e recebíveis é a não existência de mercado ativo, sendo estes mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, sendo as receitas deste grupo reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

• Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui os instrumentos de dívida negociados em mercado ativo, com vencimento fixo e pagamentos fixos ou determináveis, para os quais a Companhia tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

v. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- "Caixa e equivalente de caixa": saldos de caixa e de depósitos à vista no Brasil.
- "Instrumentos de dívida": títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- "Instrumentos de patrimônio": instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como ações e quotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para a emissora, exceto investimentos em subsidiárias, em entidades ou fundos controlados ou coligados.
- "Recebíveis imobiliários": inclui carteiras de financiamentos imobiliários e recebíveis de aluguéis adquiridas, que serão utilizadas como lastro para futuras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.
- "Derivativos": inclui o valor justo em favor da Companhia dos derivativos que não foram designados como instrumento de cobertura em estruturas de cobertura contábil dos instrumentos de hedge (*hedge accounting*).
- "Empréstimos e adiantamentos a instituições financeiras": créditos de qualquer natureza, inclusive em operações realizadas no mercado aberto, em nome de instituições financeiras e outras entidades cujo funcionamento seja condicionado à autorização do Banco Central do Brasil.
- "Benefício residual em operações securitizadas": corresponde ao saldo residual líquido de eventuais garantias prestadas, dos patrimônios separados das operações securitizadas que, de acordo com a Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, será reintegrado ao patrimônio comum da companhia securitizadora, no momento da extinção do regime fiduciário e liquidação dos respectivos certificados de recebíveis imobiliários.
- "Outros empréstimos e recebíveis" e "Outros ativos": referem-se basicamente a saldos a receber junto a "Clientes" e entidades não consideradas como "instituições financeiras".

A composição dos ativos financeiros é a seguinte:

	31/03/2011	31/12/2010
Aplicações financeiras ao valor justo		
Ativos financeiros para negociação - Instrumento de dívida (nota 5)	489.885	59.038
Ativos financeiros para negociação - Recebíveis imobiliários (nota 6)	186.238	328.548
Total	676.123	387.586
Clientes		
Empréstimos e recebíveis - Empréstimos e adiantamentos a instituições financeiras (nota 4)	54.652	89.775
Empréstimos e recebíveis - Instrumento de dívida (nota 5)	69.059	69.205
Empréstimos e recebíveis - Outros empréstimos e recebíveis (nota 7)	4.526	4.558
Empréstimos e recebíveis - Benefício residual em operações securitizadas (nota 30.d)	17.473	11.003
Total	145.710	174.541

vi. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

• Passivos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo no resultado): essa categoria inclui os passivos financeiros emitidos com o propósito de geração de resultado no curto prazo, derivativos não designados como instrumentos de cobertura em estruturas de cobertura contábil (*hedge accounting*), e os passivos financeiros resultantes de venda direta de instrumentos de capital de propriedade de terceiros mediante compromisso de recompra.

• Outros passivos financeiros ao valor justo no resultado: essa categoria inclui os passivos financeiros híbridos não classificados como "para negociação" e mensurados, em sua totalidade, ao valor justo. Os passivos financeiros também são classificados nessa categoria com o propósito de fornecimento de informações mais relevantes aos usuários das informações trimestrais, seja por eliminar ou reduzir significativamente as inconsistências de reconhecimento ou mensuração ("divergências contábeis") derivadas da mensuração de ativos ou passivos e reconhecimento de resultado em bases diversas, seja porque há um grupo de ativos financeiros ou passivos financeiros (ou ambos) que é gerido e cujo desempenho é avaliado com base no seu valor justo (de acordo com uma estratégia documentada de gestão de risco ou de investimento).

• Passivo financeiro ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, não incluídos em nenhuma das categorias anteriores e resultantes de atividades de captação de recursos realizadas pela Companhia.

vii. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

Os passivos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Notas Explicativas



BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais em 31 de março de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

- "Derivativos": inclui o valor justo passivo da Companhia, dos derivativos que não foram designados como instrumento de cobertura em estruturas de cobertura contábil dos instrumentos de hedge (hedge accounting).
- "Obrigações por títulos e valores mobiliários": inclui o valor de dívidas representadas por títulos negociáveis, exceto passivos subordinados.
- "Obrigações por empréstimos no país e no exterior": inclui a captação de recursos junto a banqueiros no país e no exterior.

A composição dos passivos financeiros é a seguinte:

	31/03/2010	31/12/2010
Outros		
Passivos financeiros para negociação - Derivativos (nota 10)	25.137	12.519
Passivos financeiros ao custo amortizado - Obrigações por títulos e valores mobiliários (nota 11)	66.167	26.192
Passivos financeiros ao custo amortizado - Obrigações de empréstimos no país (nota 12)	10.050	10.046
Outros passivos financeiros ao valor justo no resultado - Obrigações de empréstimos no exterior (nota 13)	165.062	169.696
Diversas - Outras obrigações (nota 15)	377.640	176.163
Total	644.056	394.616

c) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças do valor justo

Em geral, os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo no resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados, no fim de cada trimestre, da seguinte forma:

i. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mantidos até o vencimento, instrumentos de patrimônio, cujo valor justo não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva e derivativos financeiros que tenham como objeto instrumentos de patrimônio dessa espécie e que sejam liquidados mediante a entrega desses instrumentos.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado ou vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base nas técnicas de avaliação normalmente adotadas pela comunidade financeira internacional, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de riscos associados a ele.

Todos os derivativos são reconhecidos no balanço patrimonial ao valor justo desde a data do negócio. Quando o valor justo é positivo, são reconhecidos como ativos; quando negativo, como passivos. O valor justo na data do negócio equivale ao preço de transação. As mudanças do valor justo dos derivativos desde a data do negócio são reconhecidas na rubrica "Ganhos (perdas) com ativos e passivos financeiros" na demonstração do resultado.

Os "Empréstimos e recebíveis" são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método dos juros efetivos. O "custo amortizado" é considerado equivalente ao custo de aquisição de um ativo ou passivo financeiro, adicionados ou subtraídos, conforme o caso, os pagamentos do principal e a amortização acumulada (incluída na demonstração do resultado) da diferença entre o custo inicial e o valor no vencimento. No caso dos ativos financeiros, o custo amortizado inclui, além disso, as eventuais reduções por não-recuperação ou impossibilidade de cobrança. No caso dos empréstimos e recebíveis objeto de hedge em hedges de valor justo, são reconhecidas as alterações do valor justo desses ativos relacionadas ao risco objeto dos hedges.

A "taxa de juros efetiva" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos financeiros de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data da contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, fazem parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação dos juros.

Os valores pelos quais os ativos financeiros são reconhecidos representam, sob todos os aspectos relevantes, a exposição máxima da Companhia ao risco de crédito na data das informações trimestrais.

ii. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, conforme definido anteriormente, exceto os incluídos nas rubricas "Passivos financeiros para negociação" e "Outros passivos financeiros ao valor justo no resultado", os quais são mensurados ao valor justo.

iii. Técnicas de avaliação

A tabela a seguir mostra um resumo dos valores justos dos ativos e passivos financeiros nos períodos findos em 31 de março de 2011 e 31 de dezembro de 2010, classificados com base nos diversos métodos de mensuração adotados pela Companhia para apurar seu valor justo:

	31/03/2011			31/12/2010		
	Cotações publicadas de preço em mercados ativos (Nível I)		Modelos internos (Nível II)	Cotações publicadas de preço em mercados ativos (Nível I)		Modelos internos (Nível II)
		Total			Total	
Ativos financeiros para negociação	-	676.123	676.123	-	387.566	387.566
Passivos financeiros para negociação (Derivativos)	25.137	-	25.137	12.519	-	12.519
Outros passivos financeiros ao valor justo no resultado	165.062	-	165.062	169.696	-	169.696

Notas Explicativas



BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais em 31 de março de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

Os métodos adotados pela Companhia para a apuração do valor justo dos instrumentos financeiros seguem três diferentes níveis, conforme segue:

- Nível I: A Companhia utiliza como referência cotações públicas e preços disponíveis em mercado ativo. Estão incluídos nesse nível, substancialmente, operações de swap (derivativos com objetivo de hedge) e respectivo objeto de hedge (passivo com o BID), cujo valor justo é apurado com base nas cotações e taxas divulgadas pela BM&F.

- Nível II: Na ausência de cotações públicas, a Administração, através de modelos internos, faz a sua melhor estimativa do preço que seria fixado pelo mercado. Para tanto, utiliza dados baseados em parâmetros de mercado observáveis. Os ativos financeiros e respectivos critérios de avaliação estão apresentados na tabela que segue.

- Nível III: Caso também não existam disponíveis dados baseados em parâmetros de mercado observáveis, a Administração se utiliza de informações internas e modelos internos para a apuração do melhor valor justo dos ativos e passivos financeiros. Em 31 de março de 2011 e 31 de dezembro de 2010, não haviam instrumentos financeiros enquadrados nesse nível.

Não houveram reclassificações entre o nível I e o nível II nos trimestres encerrados em 31 de março de 2011 e 31 de dezembro de 2010.

A seguir, os instrumentos financeiros apresentados ao valor justo cuja mensuração foi baseada em modelos internos (Nível II) em 31 de março de 2011:

	Valores justos calculados utilizando-se modelos internos	Técnicas de avaliação	Principais premissas
ATIVO:			
Ativos financeiros para negociação			
Instrumentos de dívida	489.865	Método do valor presente	Operações recentes efetuadas (características e riscos similares)
Recebíveis imobiliários	186.238	Método do valor presente	Operações recentes efetuadas (características e riscos similares)
Total	676.123		

iv. Reconhecimento de variações do valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Ajustes devidos a variações no valor justo decorrentes de ativos financeiros disponíveis para venda são reconhecidos temporariamente no patrimônio líquido na rubrica "Ajuste de avaliação patrimonial". Itens debitados ou creditados a essa conta permanecem no patrimônio líquido da Companhia até que os respectivos ativos sejam baixados, quando então são registrados à demonstração do resultado.

v. Operações de hedge

A Brazilian Securities utiliza derivativos financeiros para os seguintes fins: (i) hedge econômico cambial para proteção contra oscilações na cotação do dólar (passivo com o BID), (ii) hedge econômico para operações securitizadas, e (iii) possibilidade de venda de CRI's a investidores nacionais. Embora a Companhia faça uso de derivativos como proteção, ela não aplica a chamada contabilização de "hedge accounting".

d) Baixa de ativos e passivos financeiros

O tratamento contábil de transferências de ativos financeiros depende da extensão em que os riscos e benefícios relacionados aos ativos transferidos são transferidos a terceiros:

1. Se a Companhia transfere substancialmente todos os riscos e benefícios a terceiros - venda incondicional de ativos financeiros, venda de ativos financeiros com base em um contrato que preveja a sua recompra pelo valor justo na data da recompra, securitização de ativos na qual o transferidor não retenha uma dívida subordinada ou conceda uma melhoria de crédito aos novos titulares, e outras hipóteses similares - o ativo financeiro transferido é baixado e quaisquer direitos ou obrigações retidos ou criados na transferência são reconhecidos simultaneamente.

2. Se a Companhia retém substancialmente todos os riscos e benefícios associados ao ativo financeiro transferido - venda de ativos financeiros com base em um contrato que preveja a sua recompra a um preço fixo ou ao preço de venda mais juros, um contrato de empréstimo de títulos no qual o tomador se compromete a devolver os mesmos ativos ou ativos similares, e outras hipóteses similares - o ativo financeiro transferido não é baixado e continua a ser mensurado pelos mesmos critérios utilizados antes da transferência. Contudo, os seguintes itens são reconhecidos:

- Um passivo financeiro correspondente, por um valor igual à contraprestação recebida; esse passivo é mensurado subsequentemente pelo custo amortizado.
- A receita do ativo financeiro transferido não baixado e qualquer despesa incorrida com o novo passivo financeiro.

3. Se a Companhia não transfere nem retém substancialmente todos os riscos e benefícios associados ao ativo financeiro transferido - venda de ativos financeiros com uma opção de compra comprada ou uma opção de venda lançada que não esteja significativamente fora do preço, securitização de ativos na qual o cedente retenha uma dívida subordinada ou outro tipo de melhoria de crédito em relação a uma parcela do ativo transferido, e outras hipóteses similares - é feita a seguinte distinção:

Notas Explicativas



BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais em 31 de março de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

- a. Se o cedente não retém o controle do ativo financeiro transferido, o ativo é baixado e quaisquer direitos ou obrigações retidos ou criados na transferência são reconhecidos.
- b. Se o cedente retém o controle, ele continua a reconhecer o ativo financeiro transferido por um valor equivalente à sua exposição a variações de valor e reconhece um passivo financeiro associado ao ativo financeiro transferido. O valor contábil líquido do ativo transferido e do respectivo passivo é o custo amortizado dos direitos e das obrigações retidos, se o ativo transferido for mensurado ao custo amortizado, ou o valor justo dos direitos e das obrigações retidos, se o ativo transferido for mensurado ao valor justo.

Desse modo, ativos financeiros somente são baixados quando os direitos sobre os fluxos de caixa que geram tiverem sido extintos ou quando substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes tiverem sido transferidos a terceiros. Similamente, passivos financeiros somente são baixados quando as obrigações que gerarem tiverem sido extintas ou quando forem adquiridos com a intenção de serem cancelados ou revendidos.

Os recebíveis imobiliários, lastros de operações de securitização sem cláusula de coobrigação, foram objeto de baixa quando da emissão de seus respectivos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's. Eventuais benefícios residuais são reconhecidos de acordo com seus períodos de competência, estando registrados na rubrica "Benefício residual em operações securitizadas", no ativo não circulante, líquido de eventuais provisões para garantias.

e) Ativos financeiros não recuperáveis

i. Definição

Um ativo financeiro é considerado não recuperável e, portanto, seu valor contábil é ajustado para refletir o efeito da não-recuperação, quando há prova objetiva da ocorrência de eventos que:

- No caso de instrumentos de dívida, ocasionem um impacto adverso sobre os fluxos de caixa futuros estimados na data da transação.
- No caso de instrumentos de patrimônio, signifiquem que seu valor contábil não pode ser integralmente recuperado.

Como regra geral, o valor contábil de instrumentos financeiros não recuperáveis é ajustado com uma despesa à demonstração do resultado referente ao período em que a não-recuperação se tornar evidente, e a reversão, se houver, de perdas por não-recuperação previamente registradas é reconhecida na demonstração do resultado referente ao período em que a não-recuperação for revertida ou reduzida.

Quando a recuperação de qualquer valor reconhecido é considerada improvável, o valor é baixado, sem prejuízo de quaisquer ações que possam ser tomadas pelas entidades para efetuar a cobrança até que seus direitos contratuais sejam extintos.

A Companhia efetua a análise sobre a recuperação dos valores registrados como ativos financeiros, a fim de que sejam registradas as perdas por redução do valor recuperável, quando aplicável. Como resultado dessa análise, a Companhia apurou que os referidos ativos não estão registrados por montantes superiores aos valores prováveis de recuperação, fato pelo qual não houve a necessidade de efetuar eventuais ajustes.

ii. Empréstimos e recebíveis registrados ao custo amortizado

O valor de uma perda por não-recuperação incorrida sobre empréstimos e recebíveis mensurados ao custo amortizado é igual à diferença entre seu valor contábil e o valor presente de seus fluxos de caixa futuros estimados e é apresentado como uma redução do saldo do ativo ajustado.

Ao estimar os fluxos de caixa futuros, os seguintes fatores são levados em conta:

- Todos os valores que se espera obter ao longo da vida remanescente do ativo, incluindo, conforme o caso, aqueles que possam resultar da garantia prestada para o instrumento (menos os custos de obtenção e posterior venda da garantia). A perda por não-recuperação leva em conta a probabilidade de cobrança de juros provisionados a receber.
- Os vários tipos de riscos a que cada ativo está sujeito.
- As circunstâncias em que previsivelmente as cobranças serão efetuadas.

Especificamente em relação a perdas por não-recuperação decorrentes da materialização do risco de insolvência das contrapartes (risco de crédito), um ativo torna-se não recuperável quando há evidência de deterioração da capacidade de pagamento da contraparte, seja por estar em mora ou por outros motivos.

Em relação as operações de recebíveis imobiliários, referidos contratos possuem cláusula de alienação fiduciária do imóvel objeto. A Administração da Companhia entende que essa garantia é suficiente para cobertura de eventuais perdas prováveis decorrentes da inadimplência dos mutuários, não sendo, portanto, necessária a constituição de qualquer provisão complementar.

iii. Instrumentos de dívida ou instrumentos de patrimônio classificados como disponíveis para venda

O valor das perdas por não-recuperação com esses instrumentos é a diferença positiva entre seu custo de aquisição (líquido de qualquer amortização de principal, no caso de instrumentos de dívida) e seu valor justo, menos qualquer perda por não-recuperação previamente reconhecida na demonstração do resultado.

Quando há prova objetiva, na data de mensuração desses instrumentos, de que as diferenças anteriormente referidas são devidas a uma não-recuperação permanente, eles deixam de ser reconhecidos no patrimônio líquido sob a rubrica "Ajuste de avaliação patrimonial" e são reclassificados à demonstração do resultado pelo valor cumulativo naquela data.

Se a totalidade ou parte das perdas por não-recuperação for subsequentemente revertida, o valor revertido é reconhecido, no caso de instrumentos de dívida, na demonstração do resultado do trimestre em que houver ocorrido a reversão (ou no patrimônio líquido, sob a rubrica "Ajustes ao valor de mercado", no caso de instrumentos de patrimônio).

iv. Instrumentos de patrimônio mensurados ao custo de aquisição

A perda por não-recuperação de instrumentos de patrimônio mensurados ao custo de aquisição corresponde à diferença entre o valor contábil e o valor presente dos fluxos de caixa futuros esperados descontados pela taxa de retorno do mercado para títulos similares.

Perdas por não-recuperação são reconhecidas na demonstração do resultado referentes ao período em que se originarem, como uma redução direta do custo do instrumento. Essas perdas somente podem ser revertidas posteriormente se os respectivos ativos forem vendidos.

Notas Explicativas



BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais em 31 de março de 2011 e de 2010
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

f) Operações compromissadas

Compras de ativos financeiros com base em um contrato de revenda não opcional a preço fixo são reconhecidas no balanço patrimonial como financiamento concedido, com base na natureza do devedor, sob a rubrica "Empréstimos e adiantamentos a instituições financeiras".

Diferenças entre os preços de compra e de venda são reconhecidas como juros ao longo do prazo do contrato.

g) Imobilizado

Imobilizado inclui o valor de instalações, móveis e equipamentos, equipamentos de informática, e demais utensílios de propriedade da entidade, sendo apresentado pelo custo de aquisição menos a respectiva depreciação acumulada e eventuais perdas por não-recuperação.

A depreciação é calculada pelo método linear e reconhecida na demonstração do resultado, utilizando-se, basicamente, as seguintes taxas de depreciação (com base na média de anos de vida útil estimada dos diferentes ativos):

	Taxa anual
Instalações	10%
Móveis e equipamentos	10%
Equipamentos de informática	20%
Demais utensílios	10%

Em 2010, a Administração efetuou a revisão da vida útil dos itens integrantes do ativo imobilizado e concluiu que as mesmas, até então consideradas, permanecem adequadas.

A entidade avalia, na data-base das informações financeiras, se há qualquer indicação de que um ativo pode ser não recuperável (ou seja, seu valor contábil excede seu valor recuperável). Se esse for o caso, o valor contábil do ativo é reduzido ao seu valor recuperável e as despesas de depreciação futuras são ajustadas proporcionalmente ao valor contábil revisado e à nova vida útil remanescente.

Como resultado dessa avaliação, a Companhia apurou que os referidos ativos não estão registrados por montantes superiores aos valores prováveis de recuperação, fato pelo qual não houve a necessidade de efetuar eventuais ajustes.

h) Provisões e ativos e passivos contingentes

A Administração, ao elaborar suas informações trimestrais, efetua distinção entre:

- **Provisões:** saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para a entidade cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- **Passivos contingentes:** possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não-ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle da entidade. Incluem as obrigações presentes da entidade, caso não seja provável que uma saída de recursos que incorporem benefícios econômicos será necessária para a sua liquidação.
- **Ativos contingentes:** ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não-ocorrência, de eventos além do controle da Companhia. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado, mas sim divulgados nas notas explicativas, exceto quando seja provável que esses ativos venham a dar origem a um aumento em recursos que incorporem benefícios econômicos.

As informações trimestrais da Companhia incluem todas as provisões substanciais em relação às quais se considere que seja grande a possibilidade de que a obrigação tenha de ser liquidada (perda provável). De acordo com as normas contábeis, passivos contingentes (perda possível) não devem ser reconhecidos nas informações trimestrais, mas sim divulgados nas notas explicativas.

Adicionalmente, a Companhia constitui provisões para pagamento de bônus de diretoria e participações dos funcionários nos lucros, por se tratarem de obrigações construtivas, no âmbito do CPC 33 - Benefícios a Empregados.

i) Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e despesas são apropriadas ao resultado segundo regime contábil de competência.

As receitas de prestação de serviços são reconhecidas somente quando o desfecho das transações podem ser confiavelmente estimados, na proporção dos serviços prestados até a data das informações trimestrais.

Receitas e despesas de juros para todos os instrumentos financeiros com incidência de juros, exceto daqueles mantidos para negociação ou designados ao valor justo por meio do resultado, são reconhecidos dentro de "receitas de juros e similares" e "despesas de juros e similares" na demonstração do resultado, usando o método da taxa efetiva de juros.

Método da taxa efetiva de juros é o método utilizado para calcular o custo amortizado de ativo ou de passivo financeiro e de alocar a receita ou a despesa de juros no período relevante. A taxa efetiva de juros é a taxa de desconto que é aplicada sobre os pagamentos ou recebimentos futuros sendo estimado ao longo da expectativa de vigência do instrumento financeiro ou, apropriado por um período mais curto, que resulta no valor contábil líquido do ativo ou passivo financeiro. Ao calcular a taxa efetiva de juros, a companhia estima os fluxos de caixa considerando todos os termos contratuais do instrumento financeiro, mas não considera perdas de crédito futuras.

Notas Explicativas



BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais em 31 de março de 2011 e de 2010
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

j) Imposto de renda e contribuição social

A provisão para imposto de renda, quando aplicável, é constituída com base no lucro real (tributável) à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10%, e a provisão para contribuição social à alíquota de 9%, conforme legislação em vigor. Foram constituídos créditos tributários decorrentes das diferenças temporárias.

De acordo com a Medida Provisória nº 449/08, convertida na Lei nº 11.941/09, as modificações no critério de reconhecimento de receitas, custos e despesas computadas na aplicação do lucro líquido do trimestre, introduzidas pela Lei nº 11.638/07 e pelos artigos 36 e 37 da referida Medida Provisória, não terão efeitos para fins de apuração do lucro real da pessoa jurídica optante pelo Regime Tributário de Transição - RTT, devendo ser considerados, para fins tributários, os métodos e critérios contábeis vigentes em 31 de dezembro de 2007. Para fins contábeis, os efeitos tributários da adoção da Lei nº 11.638/07 estão registrados nos ativos e passivos diferidos correspondentes.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados, às alíquotas vigentes, sobre os prejuízos fiscais do imposto de renda, a base negativa de contribuição social e as correspondentes diferenças temporárias entre as bases de cálculo do imposto sobre ativos e passivos e os valores contábeis das informações trimestrais.

Impostos diferidos ativos são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser utilizado na compensação das diferenças temporárias e/ou prejuízos fiscais, com base em projeções de resultados futuros elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações.

k) Demonstração dos fluxos de caixa

Os termos a seguir são usados na demonstração dos fluxos de caixa com os seguintes significados:

- Fluxos de caixa: fluxos de entrada e saída de caixa e equivalentes de caixa, que são aplicações financeiras de alta liquidez sujeitas a um risco insignificante de mudanças no valor.
- Atividades operacionais: as principais atividades geradoras de receita da Companhia e outras atividades que não são atividades de financiamento ou de investimento.
- Atividades de investimento: a aquisição e a venda de realizável a longo prazo e outros investimentos não incluídos em caixa e equivalentes de caixa.
- Atividades de financiamento: atividades que resultam em mudanças no montante e na composição do patrimônio líquido e do passivo que não são atividades operacionais.

Ao preparar a demonstração dos fluxos de caixa, as aplicações financeiras de alta liquidez que estão sujeitas a um risco insignificante de mudanças no valor foram classificadas como "Caixa e equivalentes de caixa".

l) Bônus de diretoria e participação de empregados no lucro

Os bônus de diretoria e participação de empregados nos lucros são provisionados ao longo de cada trimestre, e são aprovados anualmente pelo Conselho de Administração e pela Diretoria, respectivamente, e sua provisão é efetuada em função de se constituírem obrigações construtivas, no âmbito do CPC-33 - Benefícios a Empregados.

m) Lucro (prejuízo) por ação

O lucro (prejuízo) por ação é apurado mediante divisão do resultado líquido anual da Companhia pela quantidade média de ações existentes ao longo do trimestre, sendo igual para ações ordinárias e preferenciais, dada a inexistência de direitos de dividendos preferenciais. Não existe diferença entre o lucro por ação básico e o diluído.

n) Apresentação das informações por segmentos

A Companhia atua única e exclusivamente no segmento de securitização de recebíveis imobiliários, motivo pelo qual não se aplica a apresentação das informações de segmentação requeridas pelo CPC 22.

o) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Companhia efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administração, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos da Companhia, estão descritas a seguir:

i) Valor justo dos instrumentos financeiros: O valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, por Bolsa de Valores, são mensurados mediante a utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das informações trimestrais. As políticas contábeis descritas nas notas 2(b) e 2(c) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças do valor justo".

Notas Explicativas



BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais em 31 de março de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

ii) Constituição de créditos tributários: De acordo com as informações divulgadas na nota 2(i), a Companhia reconhece impostos diferidos sobre diferenças temporárias e, também, sobre saldos de prejuízos fiscais de imposto de renda e base negativa de contribuição social. Referido reconhecimento ocorre somente na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser utilizado na compensação desses créditos tributários. Para tanto, a Companhia utiliza projeções de resultados futuros elaborados e fundamentados em premissas internas e em cenários econômicos. A nota 14 apresenta informações detalhadas sobre impostos diferidos, bem como a expectativa de prazo para suas realizações.

3. Caixa e equivalente de caixa

	31/03/2011	31/12/2010
Caixa	-	-
Depósitos bancários	5.354	3.631
	5.354	3.631

4. Empréstimos e adiantamentos a instituições financeiras

A composição, por classificação e tipo, dos saldos da rubrica "Empréstimos e adiantamentos a instituições financeiras" é a seguinte:

Classificação:		31/03/2011	31/12/2010
Empréstimos e recebíveis		54.652	89.775
Total		54.652	89.775
Tipo:			
Operações compromissadas ^(a)	Vinculado	32.703	88.774
Operações compromissadas	Livre	21.949	1.001
Total		54.652	89.775

(a) Correspondem a recursos de aplicações financeiras com uso restrito conforme contrato de linha de crédito com o BID (nota nº 13).

Os empréstimos e adiantamentos a instituições financeiras, em 31 de março de 2011, apresentam os seguintes vencimentos finais e taxas de remuneração:

Descrição	Taxa	Vencimento até
Operações compromissadas	99,50% CDI a 101,00% CDI	12/03/2013

Qualidade do crédito: As operações compromissadas são efetuadas junto a bancos nacionais de primeira linha, portanto consideradas como ativos de boa capacidade de pagamento.

5. Instrumentos de dívida

A composição, por classificação e tipo, dos saldos da rubrica "Instrumentos de dívida" é a seguinte:

Classificação:		31/03/2011	31/12/2010
Ativos financeiros para negociação		489.885	59.038
Empréstimos e recebíveis		69.059	69.205
Total		558.944	128.243
Tipo:			
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	Livre	489.885	59.037
Certificados de Depósito Bancário - CDB	Livre	1.205	12.523
Certificados de Depósito Bancário - CDB ^(a)	Vinculado	67.064	56.683
Fundo de Investimento Renda Fixa ^(b)	Vinculado	789	789
Total		558.943	128.243

(a) Inclui, em 31 de março de 2011, R\$ 748 (31/12/2010 - R\$ 1.082) depositados a título de seguro caução na aquisição de recebíveis, R\$ 3.470 (31/12/2010 - R\$ 2.620) correspondente a recursos de aplicações financeiras vinculadas as securitizações de recebíveis com cláusula de cobertura de patrimônio líquido negativo, R\$ 29.796 (31/12/2010 - R\$ 30.379) vinculados ao pagamento de carteiras de recebíveis adquiridas a cobertura de inadimplências, R\$ 18.199 (31/12/2010 - R\$ 20.109) depositados a título de seguro caução na venda de recebíveis, R\$ 15.853 (31/12/2010 - R\$ 2.493) restrito ao contrato de linha de crédito com o BID.

(b) R\$ 789 vinculados ao pagamento de carteiras de recebíveis adquiridas e cobertura de inadimplências.

Os instrumentos de dívida, em 31 de março de 2011, apresentam os seguintes vencimentos finais e taxas de remuneração:

Descrição	Taxa	Vencimento até
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	8,00% a 42,14% a.a. + IGP-M ou TR	20/02/2041
Certificados de Depósito Bancário - CDB	70,00% CDI a 101,50% CDI	14/03/2013

Qualidade do crédito: Os certificados de depósito bancário são efetuados junto a bancos nacionais de primeira linha. Os CRIs são considerados instrumentos de baixo risco de crédito por estarem lastreados em recebíveis imobiliários e, portanto, de boa capacidade de pagamento, dadas características e garantias. Portanto, são todos considerados como ativos de boa capacidade de pagamento.

Notas Explicativas



BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais em 31 de março de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

6. Recebíveis imobiliários

a) Composição

Compreendem carteiras de financiamento imobiliários e recebíveis de aluguéis adquiridas pela Brazilian Securities, que serão utilizadas como lastro para futuras emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários. A composição, por classificação e tipo, dos saldos da rubrica "Recebíveis imobiliários" é a seguinte:

	31/03/2011	31/12/2010
Classificação:		
Ativos financeiros para negociação	186.238	328.548
Tipo:		
Recebíveis imobiliários de empresas nacionais	186.238	328.548

b) Detalhes

	Vencimento final	Index	Juros % a.a.	31/03/2011	31/12/2010
Tranches 95 e 96 ^(a) ^(b)	30/08/2027	TR	9,00	22.429	23.823
Cédula de Crédito Imobiliário - CCI - BS ^(b)	28/02/2041	INCC, IGPM ou TR	até 17,09	163.809	304.725
Total				186.238	328.548

(a) As referidas tranches já foram securitizadas (nota nº 11. a).

(b) Em 31 de março de 2011, o total de parcelas em atraso há mais de 90 dias dos recebíveis imobiliários é de R\$ 4.157 (31/12/2010 - R\$ 4.011).

Representam valores de operações de aquisição de recebíveis imobiliários, efetuados de acordo com a Lei nº 9.514/97, que dispõe sobre o Sistema Financeiro Imobiliário.

Os contratos dos recebíveis imobiliários têm cláusula de alienação fiduciária do imóvel objeto. A Administração da Companhia entende que essa garantia é suficiente para cobertura de eventuais perdas prováveis decorrentes da inadimplência dos mutuários, não sendo, portanto, necessária a constituição de qualquer provisão complementar.

c) Qualidade do Crédito

Os recebíveis imobiliários são considerados como ativos de boa capacidade de pagamento, uma vez que são adquiridos apenas se apresentarem características, garantias e históricos de pagamento que demonstrem sua alta probabilidade de realização, para que sejam passíveis de securitização.

7. Outros empréstimos e recebíveis

A composição do saldo da rubrica "Outros empréstimos e recebíveis" é a seguinte:

	31/03/2011	31/12/2010
Contas a receber por serviços prestados	4.185	4.547
Transações pendentes de liquidação (a)	341	11
Total	4.526	4.558

(a) Em 2011, refere-se substancialmente a valores a receber pela negociação de recebíveis imobiliários com cedente de créditos.

8. Outros ativos

A composição do saldo da rubrica "Outros ativos" é a seguinte:

	31/03/2011	31/12/2010
Adiantamentos para despesas	43	16
Bens não de uso próprio (a)	617	723
Outros	-	1
Total	660	740

(a) BNDU - Ativos não depreciáveis recebidos pela Companhia em liquidação total ou parcial de ativos financeiros, representativos de contas a receber de terceiros, destinados a venda até um ano, mensurados ao custo ou valor de realização, dos dois o menor.

9. Imobilizado

Os imobilizados da Companhia dizem respeito ao imobilizado para uso próprio. A Companhia não possui imobilizados arrendados sob a condição de arrendamentos operacionais. A Companhia não é parte de nenhum contrato de arrendamento financeiro durante os períodos encerrados em 31 de março de 2011 e 31 de dezembro de 2010.

Notas Explicativas



BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais em 31 de março de 2011 e de 2010
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

Os detalhes, por categoria de ativo, dos ativos imobilizados são os seguintes:

	Custo	Depreciação	Saldo
Instalações, móveis e equipamentos de uso	167	(95)	72
Sistema de processamento de dados	219	(200)	19
Outros	57	(9)	48
Saldos em 31 de março de 2011	443	(304)	139
Instalações, móveis e equipamentos de uso	167	(90)	77
Sistema de processamento de dados	212	(193)	19
Outros	57	(9)	48
Saldos em 31 de dezembro de 2010	436	(292)	144

As variações na rubrica "imobilizado" foram as seguintes:

	31/03/2011	31/12/2010
Custo:		
Saldos no início do período	436	410
Adições/baixas (líquidas)	7	26
Saldos no final do período	443	436
Depreciação acumulada:		
Saldos no início do período	(292)	(251)
Baixas	-	1
Depreciação	(12)	(42)
Saldos no final do período	(304)	(292)
Imobilizado (líquido)	139	144

As despesas de depreciação foram contabilizadas na rubrica "Depreciação", na demonstração do resultado.

10. Derivativos

A Companhia adquiriu junto a instituições financeiras, em mercado de balcão, instrumentos financeiros derivativos representados por contratos de "swap". Os referidos "swaps" foram substancialmente adquiridos com intenção de hedge de operações da Companhia. A composição dos valores dos derivativos de negociação é a seguinte:

	31/03/2011			
	Valor de referência (notional)	valor recebido (pago)	valor a receber (pagar) - curva	Valor justo
Derivativos de negociação				
Risco de moeda estrangeira:				
Swaps BID ⁽¹⁾	178.122	-	(25.265)	(25.222)
Risco de taxa de juros:				
Swaps de taxa de juros ⁽²⁾	2.127	13	(53)	85
Total	180.249	13	(25.338)	(25.137)
Derivativos de negociação - patrimônio separado				
Risco de taxa de juros:				
Swaps de taxa de juros ⁽³⁾	101.023	39	(7.275)	(23.055)
Total	101.023	39	(7.275)	(23.055)

(1) Contratos adquiridos como hedge econômico cambial (captação com o BID - nota nº 13.a)

(2) Em casos específicos, com aprovações da Administração, excepcionalmente foram realizadas operações com derivativos para possibilitar a venda de CRIs a um investidor nacional, buscando desenvolver internamente este mercado.

(3) Contratos adquiridos como hedge econômico para operações securitizadas (Swaps das séries 80 a 84 e 101 a 103), pertencentes aos patrimônio separado dos respectivos CRIs. - nota nº 31.d.

Notas Explicativas



BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais em 31 de março de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

	31/12/2010			
	Valor de referência (notional)	valor recebido (pago)	valor a receber (pagar) - curva	Valor justo
Derivativos de negociação				
Risco de moeda estrangeira:				
Swaps BID ⁽¹⁾	178.024	(28.214)	(13.721)	(12.336)
Risco de taxa de juros:				
Swaps de taxa de juros ⁽²⁾	2.463	(223)	(120)	(183)
Total	180.487	(28.443)	(13.850)	(12.519)
Derivativos de negociação - patrimônio separado				
Risco de taxa de juros:				
Swaps de taxa de juros ⁽³⁾	102.863	169	(5.332)	(11.738)
Total	102.863	169	(5.332)	(11.738)

(1) Contratos adquiridos como hedge econômico cambial (captção com o BID - nota nº 13. a)

(2) Em casos específicos, com aprovações da Administração, excepcionalmente foram realizadas operações com derivativos para possibilitar a venda de CRIs a um investidor nacional, buscando desenvolver internamente este mercado.

(3) Contratos adquiridos como hedge econômico para operações securitizadas (Swaps das séries 80 a 84 e 101 a 103), pertencentes aos patrimônio separado dos respectivos CRIs. - nota nº 31. d.

A composição dos valores de referência (notional) e/ou contratuais dos derivativos para negociação, por vencimento, é o seguinte:

	31/03/2011				31/12/2010
	Até 3 meses	3 a 12 meses	Acima de 12 meses		Total
			meses	Total	
Swap	-	-	281.272	281.272	283.350
	-	-	281.272	281.272	283.350

Os valores de referência e/ou contratuais dos contratos celebrados não refletem o risco real assumido pela Companhia, uma vez que a posição líquida desses instrumentos financeiros decorre da sua compensação e/ou combinação. Essa posição líquida é utilizada pela Companhia principalmente para proteger a taxa de juros ou o risco cambial, os resultados desses instrumentos financeiros são reconhecidos em "Resultado de ativos e passivos financeiros (líquido)" no resultado e aumentam ou compensam, conforme o caso, o resultado do investimento protegido.

Todas as operações de "swap" que compõe a carteira da Companhia foram negociados em mercado de balcão, tendo como contraparte Instituições Financeiras privadas, são registradas na CETIP e sem a existência de margens dadas em garantia.

A apuração do valor de mercado (valor justo) pela BS foi efetuada com a participação direta da área de Risco de Mercado, a qual adotou como uma de suas principais premissas a utilização de taxas e índices divulgados pela BM&F, ANBIMA e BACEN, conforme aplicável. A exposição máxima a eventuais riscos de crédito provenientes de operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos corresponde ao valor justo dos referidos instrumentos.

11. Obrigações por títulos e valores mobiliários

A composição, por classificação e tipo, dos saldos da rubrica "Obrigações por títulos e valores mobiliários" é a seguinte:

	31/03/2011	31/12/2010
Classificação:		
Passivos financeiros ao custo amortizado	66.167	26.192
	66.167	26.192
Tipo:		
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs ^(a)	25.350	26.192
Notas promissórias - NPs ^(b)	40.817	-
Total	66.167	26.192

(a) Os certificados de recebíveis imobiliários - CRIs possuem as seguintes características:

	Vencimento final	Index	Juros % a.a.		31/03/2011	31/12/2010
			senior	junior		
Séries 95 e 96	01/05/2023	TR	6,59	15,63	25.350	26.192
Total					25.350	26.192

(b) As notas promissórias - NPs possuem as seguintes características:

	Vencimento final	Index	Juros % a.a.	31/03/2011	31/12/2010
			senior		
Notas promissórias - NPs	29/01/2012	CDI	2,65	40.817	-
Total				40.817	-

Notas Explicativas



BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais em 31 de março de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

12. Obrigações de empréstimos no país

A composição dos saldos da rubrica "Obrigações de empréstimos no país" é a seguinte:

	31/03/2011	31/12/2010
Banco Safra ^(a)	10.050	10.046
Total	10.050	10.046

(a) Referência à Cédula de Crédito Bancário, remunerada por CDI, adicionado de juros de 1,50 % a.a. com vencimento em 17 de junho de 2011.

13. Obrigações de empréstimos no exterior

A composição dos saldos da rubrica "Obrigações de empréstimos no exterior" é a seguinte:

Classificação:	31/03/2011	31/12/2010
Outros passivos financeiros ao valor justo no resultado	165.062	169.696
Total	165.062	169.696
Sendo:		
BID ^(a)	165.062	169.696
Total	165.062	169.696

(a) Em 24 de março de 2006, a BS firmou um contrato de linha de crédito, com o Banco Interamericano de Desenvolvimento - BID, no valor de até US\$ 75 milhões. A linha de crédito é de sete anos, sendo utilizada nos primeiros cinco anos e paga nos dois anos subsequentes, com taxa de juros correspondente à taxa LIBOR, acrescida de 2,375% (1,75% até 31/12/2010) ao ano, e tem como objetivo financiar a aquisição de instrumentos hipotecários (residenciais e comerciais) e instrumentos de locação comercial, para posterior emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs lastreados nestes instrumentos e sua colocação no mercado. Adicionalmente, em 28 de agosto de 2010, a BS firmou um novo contrato de linha de crédito, com o BID, no valor de até US\$ 25 milhões. A linha de crédito é de cinco anos, sendo utilizada nos primeiros três anos e paga nos dois anos subsequentes, com taxa de juros correspondente à taxa LIBOR, acrescida de 3,80% ao ano. Em 31 de março de 2011, o montante utilizado da linha de crédito é de US\$ 109 milhões (31/12/2010 - US\$ 100 milhões), sendo que, do montante captado, R\$ 48.558 (31/12/2010 - R\$ 91.287). (Nota nº 4.a e 5.a) apresentam-se em conta restrita (vinculada). Referência captação foi classificada como "outros passivos financeiros ao valor justo no resultado", pelo fato de estarem protegidas (hedge) através de operações de derivativos (swaps - nota 10), que por sua vez também são mensurados ao valor justo por meio do resultado. Dessa forma, referindo procedimento tem como objetivo eliminar eventuais inconsistências de reconhecimento e mensuração do valor justo de ambas as operações - swaps (instrumento de hedge) e captação com o BID (objeto de hedge).

14. Imposto de renda e contribuição social

a) Composição da apuração de imposto de renda e contribuição social

O total dos encargos do trimestre pode ser conciliado com o lucro contábil como segue:

	31/03/2011	31/12/2010
Resultado antes da tributação e após participações no lucro	19.937	56.285
Adições		
Adições temporárias - "swap"	14.534	30.734
Marcação a mercado de fundos imobiliários	-	291
Outras adições permanentes e/ou temporárias	1.299	2.603
Exclusões		
Marcação a mercado de instrumentos financeiros	(14.501)	(6.521)
Liquidação de "swap" - anteriormente excluídos	39	(30.177)
Reversão de provisão para ágio de incorporação	(443)	(1.770)
Outras exclusões permanentes e/ou temporárias	(129)	(1.298)
Base de cálculo (imposto de renda e contribuição social)	20.736	50.147
Imposto de renda	5.178	12.513
Contribuição social	1.066	4.513
Total	7.044	17.026

b) Cálculo efetivo das alíquotas de imposto

As alíquotas efetivas de imposto são:

	31/03/2011	31/12/2010
Lucro antes da tributação	19.937	56.285
Resultado de IR/CSLL (corrente + diferido)	(6.988)	(18.919)
Alíquota efetiva	35,05%	33,61%

Notas Explicativas



BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais em 31 de março de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

c) Impostos diferidos

Os dados dos saldos das rubricas "Créditos tributários diferidos" e "Passivos fiscais diferidos" são:

	31/03/2011	31/12/2010
Créditos tributários	11.532	6.948
Sendo:		
Diferenças temporárias	11.532	6.948
Marcação a Mercado	11.532	6.948
Passivos fiscais	7.216	2.689
Sendo:		
Diferenças temporárias	7.216	2.689
Marcação a Mercado	7.216	2.689

As movimentações dos saldos das rubricas "Créditos tributários diferidos" e "Passivos fiscais diferidos" nos últimos dois anos foram:

	Saldos em 31 de dezembro de 2010	(Débito) crédito ao resultado	(Débito) crédito ao patrimônio líquido	Saldos em 31 de março de 2011
Créditos tributários diferidos	6.948	4.584	-	11.532
Passivos fiscais diferidos	2.689	4.527	-	7.216
Total	4.259	57	-	4.316

	Saldos em 31 de dezembro de 2009	(Débito) crédito ao resultado	(Débito) crédito ao patrimônio líquido	Saldos em 31 de dezembro de 2010
Créditos tributários diferidos	7.380	(344)	(68)	6.948
Passivos fiscais diferidos	1.140	1.549	-	2.689
Total	6.220	(1.693)	(68)	4.259

A expectativa dos prazos para realização são:

	31/03/2011	31/12/2010
Créditos tributários diferidos		
Recuperável em até 1 ano	-	5.398
Recuperável entre 1 e 5 anos	-	1.550
Total	-	6.948
Passivos fiscais diferidos		
Liquidável em até 1 ano	-	100
Liquidável entre 1 e 5 anos	7.216	2.589
Total	7.216	2.689

15. Outras obrigações

A composição do saldo da rubrica "Outras obrigações" é a seguinte:

	31/03/2011	31/12/2010
Obrigações por aquisições de recebíveis ^(a)	366.463	164.927
Dividendos a pagar (Nota nº 16)	8.875	8.875
Transações pendentes de liquidação	45	43
Prêmios a pagar ^(b)	89	1.505
Obrigações com fornecedores	1.495	548
Outros	673	265
Total	377.640	176.163

(a) Obrigações por aquisições de recebíveis referem-se substancialmente a valores a pagar pela aquisição de recebíveis imobiliários em operações de crédito, com vencimento até 01 de setembro de 2012, atualizadas por percentuais do CDI e 10,67% a.a. + TR, conforme respectivos contratos.

(b) Corresponde a provisão de Bônus e Participação nos Lucros.

16. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social da Companhia, em 31 de março de 2011 e 31 de dezembro de 2010, está totalmente subscrito e integralizado no montante de R\$ 100.229, dividido em 45.845.987 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

Notas Explicativas



BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais em 31 de março de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

b) Dividendos

O estatuto social determina a distribuição de dividendos no mínimo de 25% sobre o lucro líquido anual, após a destinação para reserva legal. Em 31 de dezembro de 2010, a Administração propôs aos acionistas a distribuição de dividendos mínimos obrigatórios, de acordo com as disposições estatutárias, no montante de R\$ 8.875, assim como a retenção dos lucros remanescentes para reinvestimento nas atividades da Companhia, com base em orçamento de capital aprovado pela Administração.

Em Assembleia Geral Ordinária de 29 de abril de 2011 foram aprovadas a distribuição dos dividendos mínimos obrigatórios e a destinação para a reserva legal e retenção de lucros propostos em 31 de dezembro de 2010.

c) Reservas

Do lucro líquido apurado, após eventuais deduções e provisões legais, serão efetuados as seguintes destinações:

Reserva legal: 5% do lucro líquido, até que a mesma atinja a 20% do capital. Esta reserva tem como finalidade assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízos ou aumentar o capital.

Reserva de capital: De acordo com a legislação societária brasileira, a reserva de capital é composta de ágio pago pela Companhia na subscrição de ações que ultrapassar a importância destinada à formação do capital social. A reserva de capital somente pode ser utilizada para: (1) absorção de prejuízos que ultrapassarem os lucros acumulados e as reservas de lucros; (2) incorporação ao capital social; ou (3) pagamento de dividendos a ações preferenciais em determinadas circunstâncias.

Retenção de lucros: Após a destinação dos dividendos, o saldo remanescente será retido para reinvestimento nas atividades da Companhia, com base em orçamento de capital aprovado pela administração.

17. Receitas com juros e similares

Receitas com juros e similares na demonstração do resultado compõem-se de juros acumulados no período sobre todos os ativos financeiros com retorno implícito ou explícito, calculados aplicando-se o método dos juros efetivos. A composição dos principais itens de juros e similares auferidos em 2011 e 2010 está demonstrada a seguir:

	31/03/2011	31/03/2010
Empréstimos e adiantamentos a instituições financeiras	2.059	246
Instrumento de dívida	29.631	6.330
Outros empréstimos e recebíveis	83	971
Recebíveis imobiliários	9.751	9.786
Total	41.524	17.333

18. Despesas com juros e similares

Despesas com juros e similares na demonstração do resultado compõem-se de juros acumulados no período sobre todos os passivos financeiros com retorno implícito ou explícito, inclusive remuneração em espécie, calculados aplicando-se o método dos juros efetivos. A composição dos principais itens das despesas com juros e similares em 2011 e 2010 está demonstrada a seguir:

	31/03/2011	31/03/2010
Obrigações por títulos e valores mobiliários	12.267	6.614
Total	12.267	6.614

19. Receitas de instrumentos de patrimônio

A rubrica "Receitas de instrumentos de patrimônio" inclui rendimentos, lucros na venda e resultado da marcação a mercado de instrumentos de patrimônio. A composição do saldo dessa rubrica está demonstrada a seguir:

	31/03/2011	31/03/2010
Fundos de investimento imobiliário	-	24
Total	-	24

20. Benefício residual em operações securitizadas

Inclui resultados gerados pela variação dos saldos dos patrimônios separados, líquidos de eventuais garantias prestadas, das operações securitizadas que, de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, será reintegrado ao patrimônio comum da companhia securitizadora, no momento de extinção do regime fiduciário e liquidação dos respectivos certificados de recebíveis imobiliários.

Notas Explicativas**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais em 31 de março de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

21. Receita de prestação de serviços

É composta pelos valores de todas as receitas auferidas pela prestação de serviços acumuladas em favor da Companhia no período. A composição do saldo dessa rubrica está demonstrada a seguir:

	<u>31/03/2011</u>	<u>31/03/2010</u>
Assessoria técnica	997	1.205
Total	997	1.205

22. Ganhos (perdas) com ativos e passivos financeiros (líquidos)

Os ganhos (perdas) com ativos e passivos financeiros (que não instrumento de patrimônio) são compostos de resultados na alienação e ajustes de avaliação ao valor justo dos instrumentos financeiros, exceto aqueles atribuídos aos juros acumulados como resultado da aplicação do método dos juros efetivos. O saldo dessa rubrica é de R\$ 12.631 (31/03/2010 - R\$ 335).

23. Diferenças cambiais

As diferenças cambiais mostram basicamente os ganhos ou as perdas nas obrigações de empréstimos do exterior, provenientes de variações nas taxas cambiais, no montante de R\$ 5.830 (31/03/2010 - R\$ (4.828)).

24. Outras receitas (despesas) operacionais

	<u>31/03/2011</u>	<u>31/03/2010</u>
Variações monetárias ativas	-	191
Demais receitas e (despesas) operacionais	1.530	(2)
Total	1.530	189

25. Despesas com pessoal**a) Composição**

A composição da rubrica "Despesas com pessoal" está demonstrada a seguir:

	<u>31/03/2011</u>	<u>31/03/2010</u>
Remuneração direta do pessoal chave:		
Honorários da diretoria	318	345
Bônus da diretoria	288	22
Demais remunerações diretas	570	535
Custos previdenciários	260	434
Outros custos sociais	133	47
Benefícios	159	139
Total	1.748	1.522

b) Remuneração baseada em ações

Em 2 de maio de 2008, foram outorgadas opções de compra de 7.323.636 ações preferenciais nominativas da BFRE, empresa controladora da Companhia, aos administradores e empregados em posição de comando da BFRE e empresas sob seu controle, incluindo a Brazilian Securities, exercíveis a partir de 2009, conforme condições estabelecidas no Plano e nos Contratos emitidos pela própria BFRE, outorgante das referidas opções. A Administração procedeu à apuração do provável valor justo das referidas opções na data da outorga, através de modelos matemáticos baseados em múltiplos de resultado de empresas similares, apurando valor próximo a zero, como valor justo destas opções. Desta forma, não há registro contábil a ser feito, em conformidade com o CPC 10 – Pagamentos baseados em ações. Até 31 de março de 2011, nenhum dos Beneficiários da outorga de opções exerceu o primeiro terço das opções que foram outorgadas em 2 de maio de 2008 e que se tornaram exercíveis a partir de 2 de maio de 2009, e nenhum dos Beneficiários exerceu o segundo terço das opções que se tornaram exercíveis em 2 de maio de 2010.

Notas Explicativas



BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais em 31 de março de 2011 e de 2010
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

26. Outras despesas administrativas

A composição do saldo deste item é a seguinte:

	31/03/2011	31/03/2010
Relatórios técnicos	2.079	1.149
Serviços do sistema financeiro	2.405	1.092
Aluguéis e condomínios	139	123
Tecnologia e sistemas	235	136
Visitas e inspeções	-	59
Publicidade	62	162
Comunicações	37	36
Prêmios de seguros	39	143
Despesas de viagem	5	13
Despesas com manutenção e conservação	1	10
Outras despesas administrativas ^(a)	1.295	167
Total	6.297	3.090

(a) Em 2011, inclui R\$ 1.005 referente ao auto de infração conforme descrito na nota 30. b.

27. Transações com partes relacionadas

a) Transações com partes relacionadas

As operações e remuneração de serviços entre as empresas do grupo são efetuadas com valores, taxas e prazos usuais de mercado. As transações com partes relacionadas podem ser resumidas como segue:

	31/03/2011	1º Trim. 2011	31/12/2010	1º Trim. 2010
	Ativos (passivos)	Receitas (despesas)	Ativos (passivos)	Receitas (despesas)
Brazilian Finance & Real Estate S.A. ⁽ⁱ⁾				
Valores a pagar ^(a)	-	(45)	-	(42)
Dividendos a pagar (Nota 16. b)	(0.075)	-	(0.075)	-
Brazilian Mortgages ^(j)				
Valores a receber ^(b)	331	-	-	-
Valores a pagar ^(c)	(48.743)	(328)	(26.225)	-
Letras de Crédito Imobiliário ^(d)	-	-	-	766
Letras Hipotecárias ^(e)	-	-	-	457
Fundo de Investimento Imobiliário BM Asset ^(f)				
Cédula de Créditos Imobiliário ^(f)	-	-	-	548
Banco Ourinvest S.A. ^(g)				
Comissões de CRIs ^(g)	-	(261)	-	-
Ourinvest Assessoria de Investimentos Ltda. ^(h)				
Subsidiária ^(h)	-	-	-	(98)

(a) Representa a despesa referente a despesas administrativas de uso do espaço em comum, ou seja, aluguel, condomínio, IPTU, consumo de energia.

(b) Refere-se a valores a receber de créditos imobiliários que, embora já cedidos a Brazilian Securities, foram amortizados na Brazilian Mortgages, devido boletagem ter ocorrido anteriormente e cessão de créditos para a Brazilian Securities.

(c) Refere-se a parcela do valor a pagar para BM, pela compra de operações de recebíveis imobiliários, atualizados pela variação pro-rata dos índices IGP-M ou TR + juros de 7,67% a.a. a 18,50% a.a., com vencimento em 12 de abril de 2011.

(d) No primeiro trimestre de 2010 refere-se a rendimento auferido nas aplicações em Letras de Créditos Imobiliário que tinham rendimento de 8,41% a.a. a 8,51% a.a. + TR e/ou 101,50% do CDI e, venceram em 25 de maio de 2010.

(e) No primeiro trimestre de 2010 refere-se a rendimento auferido nas aplicações em Letras Hipotecárias que tinham rendimento de 8,47% a.a. a 8,80% a.a. e, venceram em 30 de junho de 2010.

(f) No primeiro trimestre de 2010, refere-se a recebíveis de aluguéis adquiridos pela Companhia, conforme "Instrumento Particular do Contrato de Cessão de Crédito e Outras Avanças", firmado em 15 de maio de 2009, atualizados anualmente, de acordo com média aritmética da variação dos seguintes índices: IGP-DI, IGP-M, IPC e IPCA, e liquidados em 2010.

(g) Comissões por distribuição e colocação de CRIs.

(h) Valores referentes a sublocação de espaço físico, conforme "Contrato de Sublocação de Imóvel Não Residencial" celebrado entre a Companhia e a Ourinvest Assessoria de Investimentos Ltda., em 1º junho de 2009.

(i) Controladora.

(j) Ligada.

b) Remuneração da Administração

A remuneração do pessoal chave da Administração está divulgada na Nota 25.a e refere-se a benefícios de curto prazo. O contrato de remuneração baseado em ações está divulgado na Nota 25. b.

Notas Explicativas



BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais em 31 de março de 2011 e de 2010
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

28. Gestão de riscos

A gestão de riscos da Companhia tem suas políticas aderentes às melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Foram estabelecidas políticas e procedimentos e implantado um sistema de gestão de riscos capaz de gerir, avaliar e mitigar os riscos inerentes aos seus negócios, proporcionando à Diretoria Executiva uma visão de todos os riscos incorridos.

As políticas de gestão de riscos são destinadas a suportar a formulação do apetite ao risco, guiar os colaboradores e constituir procedimentos para monitorar, controlar, dimensionar e reportar os riscos à Diretoria Executiva. A companhia revisa e atualiza regularmente suas políticas e sistemas de gestão de riscos de forma a refletir mudanças nos mercados e produtos e a condução de melhores práticas.

i. Governança e responsabilidade sobre riscos

A estrutura de Governança e Compliance têm por objetivo monitorar, aprimorar e recomendar ao Conselho de Administração, os princípios, diretrizes e melhores práticas de governança corporativa. A estrutura tem a responsabilidade de fazer a gestão do Código de Ética; avaliar possíveis conflitos de interesses; adotar estratégias e medidas voltadas à difusão do Código de Ética e das Políticas de Divulgação e de Negociação de Valores Mobiliários do Grupo, bem como decidir casos de violação; resolver dúvidas quanto à interpretação do Código de Ética e das Políticas de Divulgação e de Negociação; e deliberar sob a não divulgação de Ato ou Fato Relevante, se a mesma colocar em risco o interesse legítimo da Companhia.

ii. Cenários dos testes de stress

Análises de cenário para testes de stress são mecanismos importantes para entender a sensibilidade do capital e dos planos de negócio da Companhia em situações de eventos extremos, mas plausíveis, além de considerar o efeito financeiro potencial sobre os planos de negócio. Essa ferramenta fornece à Diretoria Executiva a possibilidade de estabelecer planos de ação para mitigar tais eventos, caso aconteçam.

Exercícios periódicos são realizados para comparar o capital requerido existente com o volume demandado por cenários de stress, incluindo a deterioração do cenário econômico global de forma mais severa. Técnicas qualitativas e quantitativas são utilizadas para estimar o impacto potencial sobre a posição de capital sob tais cenários.

Estes instrumentos auxiliam na mitigação dos riscos apresentados por crises financeiras. Enquanto a predição de eventos futuros podem não cobrir todas as eventualidades, nem identificar precisamente os eventos futuros, cenários analisados no passado podem representar informações privilegiadas na identificação de ações necessárias para a mitigação de riscos quando eventos similares acontecerem.

iii. Análise de sensibilidade

A seguir, demonstramos o quadro de sensibilidade, das posições consolidadas para cada tipo de risco de mercado dos instrumentos financeiros de responsabilidade da Companhia.

Indexador	Risco	Cenário Provável	Cenário II	Cenário III
inflação	Variação IGPM	12,257	(1,739)	(3,468)
Cupom Cambial	Variação Dolar Ptax	(23)	(97)	(198)
TR	Variação da TR	32	(437)	(530)

Os papéis são classificados em 2 categorias:

- Papéis "com referencial de mercado", isto é, passíveis de mensuração através de preços, taxas e índices referenciais no mercado.
- Papéis "sem referencial de mercado", isto é, que os índices de mercado não são suficientes para refletir as reais condições de realização financeira

Para constituição dos valores do cenário provável, foram consideradas as condições vigentes no mercado na data da avaliação, ou seja, preços, taxas e índices divulgados pelos órgãos e instituições oficiais, entre as quais podemos citar BM&F, ANBIMA e BACEN, o que nos levam a um resultado mais próximo ao mercado praticado no momento da avaliação.

Os instrumentos financeiros representados pelos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e pelos contratos de recebíveis utilizados como lastro para emissão dos mesmos indexados ao IGPM, são classificados como papéis "sem referencial de mercado" e os valores demonstrados nos cenários II e III não representam risco de perda e sim em custos de oportunidade.

Uma vez definido e atualizado os valores da data base de 31 de março de 2011, sobre as condições citadas no Cenário Provável (I), aplicou-se, conforme os dispostos na Instrução CVM nº 475 de 17 de dezembro de 2008, a deterioração de 25% e de 50% do indexador de referência para a determinação dos Cenários (II) e (III).

É importante ressaltar que os resultados apresentados no demonstrativo de sensibilidade referem-se a simulações que envolvem, principalmente, nos cenários (II) e (III), fortes situações de stress, e sobre uma posição estática da carteira de 31 de Março de 2011, a partir do cenário provável. Enfim, não refletem eventuais mudanças ocasionadas pelo dinamismo de mercado e também consideradas como baixa probabilidade de ocorrência, e também, por ações que possam vir a ser tomadas pela própria Companhia no sentido de reduzir eventuais riscos envolvidos.

Notas Explicativas



BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais em 31 de março de 2011 e de 2010
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

iv. Risco de mercado

Risco de mercado é definido como a possibilidade de ocorrência de perdas resultantes da flutuação nos valores de mercado de posições detidas pela Companhia.

A Companhia realiza operações que envolvem instrumentos financeiros derivativos, atuando em mercado de balcão organizado, com objetivo de possibilitar uma gestão de risco de mercado adequada à sua política. Esses instrumentos são utilizados para hedge econômico de posições, para atender à demanda de contrapartes e como meio de reversão de posições em momentos de grandes oscilações.

As operações estão expostas a riscos do mercado imobiliário, sendo os principais fatores, variações adversas no IGP-M, TR e taxa do CDI.

v. Risco operacional

A Companhia entende risco operacional como a possibilidade de ocorrência de perdas resultantes de falha, deficiência ou inadequação de processos internos, pessoas e sistemas, ou de eventos externos, incluindo o risco legal.

A Administração tem intensificado esforços na gestão do risco operacional, mediante a implementação de conceitos e atitudes orientados aos padrões bancários mundiais e locais, notadamente os preceitos dos Acordos de Basileia e normativos publicados pelo Banco Central do Brasil e Conselho Monetário Nacional. Para tanto, os principais procedimentos praticados pela Companhia são documentados internamente em políticas e manuais de instruções e rotinas.

Diante da implementação adotada, a companhia contempla em sua estrutura a documentação e o armazenamento das informações de perdas associadas ao risco operacional, categorizadas por eventos.

Para proporcionar um adequado ambiente de identificação e avaliação dos riscos, a Companhia dispõe de uma política de risco operacional, aprovada pela Diretoria e pelo Conselho de Administração, que estabelece diretrizes e estratégias, define um sistema de regras, objetivos, princípios e responsabilidades, delineados para garantir a adequada gestão e controle do risco operacional. Os procedimentos operacionais e a metodologia de identificação, avaliação, mensuração, controle/mitigação e monitoramento dos riscos, bem como os principais conceitos, estão documentados no manual de risco operacional, publicado e divulgado internamente.

vi. Risco de crédito

Risco de crédito consiste na possibilidade de ocorrência de perdas associadas ao não cumprimento, pelo tomador ou contraparte, de obrigações financeiras nos termos pactuados, bem como à desvalorização de contrato de crédito decorrente da redução de ganhos ou remunerações, de vantagens concedidas na renegociação e dos custos de recuperação.

O processo de tomada de decisões garante agilidade e foco nas ações de crédito, levando em consideração oportunidades de negócios e mudanças de cenários. A prioridade tem sido balancear o crescimento do volume de ativos e a maximização da relação de risco/retorno. Para isso, a Companhia, possui uma área independente para o gerenciamento de risco de crédito, seguindo as melhores práticas de governança.

Todas as operações envolvendo pessoas físicas ou pessoas jurídicas são obrigatoriamente apresentadas para a devida aprovação.

As aprovações de uma operação levam em conta, principalmente, a verificação da capacidade de pagamento dos clientes pessoas físicas, e no caso de pessoas jurídicas, principalmente as condições/viabilidade do empreendimento objeto da operação, bem como as garantias oferecidas. A viabilidade de um empreendimento é constatada por um estudo de viabilidade, desenvolvido por empresa especializada, sendo que as liberações são realizadas de acordo com o cronograma da obra, sempre através do reembolso do percentual já executado. A formalização interna para as liberações de recursos é aprovada pelo diretor responsável pela operação, ou na ausência deste, por um diretor estatutário.

São realizados controles e acompanhamentos dos respectivos processos, restrições e limites estabelecidos, além da análise dos riscos e submissão às alçadas e aos comitês aprovadores.

vii. Risco de liquidez

O Risco de Liquidez é definido pela possibilidade de escassez de caixa, o que pode acarretar incapacidade da instituição honrar seus compromissos de curto prazo. A instituição realiza constante acompanhamento do grau de descasamento entre os fatores de risco primários, taxas e prazo entre os ativos e passivos da carteira.

A Companhia mantém níveis de liquidez adequados, resultante da qualidade dos seus ativos, e do controle do risco, em consonância com a política de Risco de Mercado e Liquidez estabelecidas para a Companhia, adotando como instrumentos de gestão, projeções de liquidez de curto, médio e longo prazo; limites de risco e plano de contingência de liquidez.

viii. Gerenciamento e alocação de capital

A abordagem de gerenciamento de capital da Companhia é orientada por suas estratégias e necessidades organizacionais, levando em conta o ambiente econômico e de negócios em que operamos.

Notas Explicativas



BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais em 31 de março de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

As responsabilidades pela alocação de capitais e respectivas decisões cabem a Diretoria Executiva, que mantém a disciplina sobre suas decisões de investimento e onde a Companhia aloca o seu capital, visando garantir que os retornos sobre o investimento sejam adequados tendo em conta os custos de capital.

O capital é gerenciado para suportar o crescimento planejado dos negócios e cumprir com os requerimentos regulatórios no âmbito do plano anual de capital aprovado pela Companhia.

29. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes a serem divulgados, no âmbito do CPC 24.

30. Outras informações

a) Valor justo de ativos e passivos financeiros não mensurados ao valor justo

Os ativos financeiros de propriedade da Companhia são mensurados ao valor justo no balanço patrimonial, exceto empréstimos e recebíveis.

No mesmo sentido, os passivos financeiros da Companhia - exceto os passivos financeiros para negociação e os mensurados ao valor justo - são avaliados ao custo amortizado no balanço patrimonial.

i) Ativos financeiros mensurados a outro valor que não o valor justo

A seguir apresentamos uma comparação entre os valores contábeis dos ativos financeiros da Companhia mensurados a outro valor que não o valor justo e seus respectivos valores justos no final do trimestre:

	31/03/2011		31/12/2010	
	Valor Contábil	Valor Justo	Valor Contábil	Valor Justo
Ativo				
Empréstimos e recebíveis:				
Empréstimos e adiantamentos a instituições financeiras (nota 4)	54.652	54.652	69.775	69.775
Instrumentos de dívida (nota 5)	69.059	69.059	128.243	128.243
Benefício residual em operações securitizadas (nota 30.d - IV)	17.473	17.473	11.003	11.003
Outros empréstimos e recebíveis (nota 7)	4.526	4.526	4.558	4.558
Total	145.710	145.710	233.579	233.579

ii) Passivos financeiros mensurados a outro valor que não o valor justo

A seguir apresentamos uma comparação entre os valores contábeis dos passivos financeiros da Companhia mensurados a outro valor que não o valor justo e seus respectivos valores justos no final do trimestre:

	31/03/2011		31/12/2010	
	Valor Contábil	Valor Justo	Valor Contábil	Valor Justo
Passivo				
Passivos financeiros ao custo amortizado:				
Obrigações por títulos e valores mobiliários (nota 11)	66.167	66.167	26.192	26.192
Obrigações de empréstimos no país (nota 12) (a)	10.050	10.076	10.046	10.076
Total	76.217	76.243	36.238	36.270

(a) Os valores justos calculados foram baseados nos fluxos descontados utilizando taxas de mercado de prazo equivalentes e considerando risco de crédito das emissoras.

b) Ativos e Passivos Contingentes

A Companhia não é parte em processos judiciais e administrativos de natureza tributária, cível e trabalhista, que sejam passíveis de constituição de passivos contingentes ou obrigações legais, ou de divulgações no âmbito do CPC 25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes. Em março de 2011 a empresa recebeu auto de infração referente a dedutibilidade de parcela do ágio que foi amortizado no período de julho de 2006 a dezembro de 2009. Em março de 2011 a Companhia decidiu efetuar o pagamento do referido auto, sendo que o total pago, de R\$ 1.005, está provisionado na rubrica "Outras despesas administrativas" (nota 26.a).

Notas Explicativas

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**Notas explicativas da Administração às informações trimestrais em 31 de março de 2011 e de 2010
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)**c) Vencimento residual**

Em atendimento ao CPC 40 - Instrumentos Financeiros - Evidenciação, apresentamos a seguir a composição dos instrumentos financeiros, dos saldos de caixa e equivalente de caixa, bem como do correspondente gap de liquidez dos referidos ativos e passivos, de acordo com as faixas de vencimento.

	31/03/2011						31/03/2011 Total
	A vista	Até 3 meses	3 a 12 meses	1 a 3 anos	3 a 5 anos	Após 5 anos	
Ativo:							
Caixa e equivalente de caixa	5.354	-	-	-	-	-	5.354
Instrumentos de dívida	255.576	32.705	73.334	47.785	23.210	126.333	558.943
Empréstimos e adiantamentos a instituições financeiras	-	11.209	32.141	11.302	-	-	54.652
Recebíveis Imobiliários	21.166	21.898	31.539	22.721	27.733	61.178	166.236
Benefício residual em operações securitizadas	-	-	-	-	-	17.473	17.473
Outros empréstimos e recebíveis	526	4.000	-	-	-	-	4.526
	282.625	69.812	137.015	81.809	50.942	204.984	827.187
 Passivo:							
Derivativos	-	14.324	10.813	-	-	-	25.137
Obrigações por títulos e valores mobiliários	-	576	42.532	4.321	4.047	14.691	66.167
Obrigações de empréstimos no país	-	-	10.050	-	-	-	10.050
Obrigações de empréstimos no exterior	-	2.192	-	122.153	40.718	-	165.062
Obrigações por aquisição de recebíveis	280.903	54.371	25.275	16.299	0	792	377.640
	280.903	71.463	88.670	142.773	44.764	15.483	644.056
Intervalo de Liquidez para instrumentos financeiros, caixa e equivalente de caixa	1.722	(1.651)	48.345	(60.964)	6.178	189.501	183.132

É importante ressaltar que o gap de liquidez apresentado, em atendimento ao referido CPC, inclui somente os saldos dos instrumentos financeiros (ativos e passivos) e caixa e equivalente de caixa. Portanto, não estão apresentados no quadro anterior os saldos de demais componentes do ativo e passivo, como por exemplo, outros ativos e outras obrigações - diversos, créditos tributários e passivos fiscais, e, também, outros ativos não circulantes (investimentos em companhias e fundos controlados e imobilizado). Adicionalmente, também é de fundamental relevância destacar que a posição de liquidez apresentada trata-se de uma posição estática em 31 de março de 2011, a partir dos fluxos de vencimentos originais de cada operação. Enfim, não reflete mudanças ocasionadas pelo dinamismo de mercado e, também, pelas operações e estratégias que foram ou possam vir a ser realizadas pela Companhia.

d) Informações requeridas pelos incisos I a III, do Artigo 3º, da Instrução CVM nº 414/04:**I - Aquisições de recebíveis imobiliários**

Mês	31/03/2011			31/12/2010		
	Quantidade de operações	Quantidade de contratos	Valor	Quantidade de operações	Quantidade de contratos	Valor
Janerio	8	186	258.860	20	229	249.485
Fevereiro	7	431	335.656	3	42	5.648
Março	9	295	326.797	17	288	198.289
Abril	-	-	-	9	134	23.430
Maió	-	-	-	12	142	19.680
Junho	-	-	-	7	522	31.290
Julho	-	-	-	12	274	177.052
Agosto	-	-	-	12	386	1.721.113
Setembro	-	-	-	13	231	317.673
Outubro	-	-	-	11	167	127.604
Novembro	-	-	-	16	286	208.230
Dezembro	-	-	-	14	1.127	554.273
Total	24	892	922.314	148	3.828	3.632.567

Notas Explicativas



BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais em 31 de março de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

Mês	31/03/2011			31/12/2010		
	Quantidade de operações	Quantidade de contratos	Valor	Quantidade de operações	Quantidade de contratos	Valor
Janeiro	2	9	506	-	-	-
Fevereiro	1	1	135	-	-	-
Março	4	70	2.628	3	3	855
Abril	-	-	-	2	7	349
Maió	-	-	-	2	2	80
Junho	-	-	-	2	7	1.548
Julho	-	-	-	2	10	588
Agosto	-	-	-	4	34	1.590
Setembro	-	-	-	4	5	655
Outubro	-	-	-	2	2	131
Novembro	-	-	-	3	7	1.047
Dezembro	-	-	-	4	21	1.740
Total	7	80	3.267	28	98	8.383

III - Adimplência e inadimplência

Data de emissão	CRIs	Quantidade de contratos	Valor de emissão do CRI	31/03/2011		31/12/2010	
				(%) Adimplência	Inadimplência ^(B)	(%) Adimplência	Inadimplência ^(B)
13/01/2003	13-17	1	5.978	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/11/2004	28-29	120	10.267	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/05/2005	38-31	156	16.199	98,90%	1,10%	98,70%	1,30%
11/10/2005	34-35	60	1.028.405	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/10/2005	38-37	87	7.754	99,30%	0,70%	99,00%	1,00%
13/12/2005	48-41	103	11.175	-	-	98,40%	1,60%
20/06/2006	48	300	98.250	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/06/2006	47-48	123	9.733	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/08/2006	49-50	365	32.741	99,10%	0,90%	99,20%	0,80%
13/09/2006	51-52	405	61.773	99,10%	0,90%	99,10%	0,90%
13/09/2006	53-54	50	7.231	98,90%	1,10%	100,00%	0,00%
20/10/2006	58	8	65.000	-	-	100,00%	0,00%
13/12/2006	58-59	192	25.830	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/02/2007	60-61	121	22.771	98,40%	1,60%	98,40%	1,60%
13/05/2007	67-68	310	12.859	99,80%	0,20%	99,60%	0,40%
13/05/2007	69-70	1.294	99.357	99,50%	0,50%	99,30%	0,70%
13/06/2007	71-72	133	17.797	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
05/08/2007	73	175	87.867	-	-	100,00%	0,00%
13/09/2007	74-75	306	25.997	99,90%	0,10%	98,80%	1,20%
13/09/2007	76	109	12.481	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/11/2007	77	137	14.133	99,80%	0,20%	99,60%	0,40%
13/12/2007	78	130	21.326	96,50%	3,50%	96,90%	3,10%
11/12/2007	79	5	101.760	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
10/01/2008	80	1	12.753	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
22/04/2008	81	1	17.458	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
22/07/2008	82	1	17.811	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
22/10/2008	83	1	18.192	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
22/01/2009	84	1	23.210	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/01/2008	85	106	13.559	98,00%	2,00%	98,00%	2,00%
13/02/2008	86-87	200	39.763	99,30%	0,70%	100,00%	0,00%
13/03/2008	88	231	30.943	99,90%	0,10%	98,40%	1,60%
13/03/2008	89-90	269	29.486	98,10%	1,90%	97,40%	2,60%
13/04/2008	92-93	93	20.330	100,00%	0,00%	99,20%	0,80%
25/04/2008	91	1	64.522	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
01/05/2008	95-96	879	45.582	99,10%	0,90%	99,20%	0,80%
09/05/2008	94	3	22.734	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
04/06/2008	97	1	10.246	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/06/2008	98-99	66	19.658	98,20%	1,80%	97,90%	2,10%
10/07/2008	100	1	288.000	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
28/07/2008	101 a 103	1	19.831	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/06/2008	104	1	36.750	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/09/2008	105	86	17.330	99,10%	0,90%	99,00%	1,00%
13/09/2008	106	78	10.056	94,80%	5,20%	95,40%	4,60%
13/09/2008	108	1	27.000	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/09/2008	109-110	480	43.421	83,70%	16,30%	83,90%	16,10%
21/09/2008	107	1	21.200	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/10/2008	111	293	47.529	99,00%	1,00%	98,00%	2,00%
01/12/2008	112	1	24.694	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/12/2008	113	114	15.163	94,60%	5,40%	99,00%	1,00%
28/01/2009	114	1	47.200	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/02/2009	116	172	19.408	90,70%	9,30%	91,90%	8,10%
20/03/2009	117	62	7.477	95,70%	4,30%	93,50%	6,50%
01/04/2009	118-119	2	140.259	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
20/04/2009	120	58	12.076	94,80%	5,20%	94,70%	5,30%
20/04/2009	122	247	16.495	97,90%	2,10%	97,00%	3,00%
11/05/2009	121	1	140.000	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
20/06/2009	123	102	13.834	95,80%	4,20%	93,10%	6,90%
29/06/2009	124	1	9.070	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%

Notas Explicativas



BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais em 31 de março de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

20/08/2009	125	70	14.899	98,70%	1,30%	98,80%	0,40%
26/10/2009	127	62	10.718	100,00%	0,00%	99,90%	0,20%
27/10/2009	128	1	75.000	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
05/11/2009	129	1	92.500	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
20/10/2009	130-131	267	27.093	97,80%	2,20%	96,90%	3,10%
13/11/2009	132	147	16.465	99,20%	0,80%	95,80%	4,20%
04/01/2010	134	5	121.164	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
05/01/2010	135-136	1	19.833	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
14/01/2010	137-138	3	13.864	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
14/01/2010	139-140	1	14.144	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
14/01/2010	141-142	3	13.738	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
14/01/2010	143-144	4	10.449	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
14/01/2010	145-146	5	10.476	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
14/01/2010	147-148	3	11.424	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
14/01/2010	149-150	14	10.468	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
19/01/2010	151-152	8	10.852	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
05/03/2010	153	1	59.889	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
04/03/2010	154	1	92.497	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
16/03/2010	155	305	29.877	84,90%	15,10%	91,80%	8,20%
13/04/2010	156-157	382	49.368	95,80%	4,20%	97,10%	2,90%
13/04/2010	158	2	40.127	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/04/2010	159	770	21.466	94,70%	5,30%	92,30%	7,70%
20/04/2010	160	1	16.802	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
28/05/2010	161	1	40.358	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
31/05/2010	162	77	11.014	98,00%	1,10%	98,90%	1,10%
31/05/2010	163	1	103.712	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/06/2010	166	6	109.075	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/07/2010	167	435	13.045	82,40%	17,60%	78,00%	22,00%
13/07/2010	169-170	68	11.005	97,10%	2,90%	96,50%	3,50%
13/07/2010	171-172	65	11.001	86,60%	13,40%	88,10%	11,90%
14/07/2010	168	1	143.800	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
03/08/2010	173	1	40.833	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
10/08/2010	174	6	1.217.815	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
10/08/2010	175	6	400.000	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
02/09/2010	176	1	165.000	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
09/09/2010	177	1	120.000	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
20/09/2010	178	245	14.089	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
20/09/2010	180-181	298	49.068	93,30%	6,70%	100,00%	0,00%
20/09/2010	182	122	11.035	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
04/10/2010	179	3	35.431	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
15/10/2010	183	4	102.000	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
29/10/2010	184	1	116.000	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
15/11/2010	185	1	51.362	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
20/11/2010	186-187	101	13.830	97,80%	2,40%	100,00%	0,00%
06/12/2010	189	1	16.930	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
20/12/2010	190	1	150.000	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
22/12/2010	191-192	1	43.304	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
27/12/2010	193	1	10.130	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/12/2010	194-195	169	21.833	98,10%	1,90%	100,00%	0,00%
20/01/2011	196	58	235.528	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
20/01/2011	197-198	248	32.993	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
20/01/2011	199-200	189	29.486	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
20/01/2011	201-202	243	46.823	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
14/01/2011	203-204	4.324	258.629	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
21/02/2011	205	1	59.379	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
23/02/2011	206	1	103.559	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
24/02/2011	207	1	133.949	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
20/02/2011	210-211	557	59.748	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
10/03/2011	212	1	52.500	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
30/03/2011	213	1	22.280	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
25/03/2011	215	1	21.944	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
20/03/2011	217-218	87	13.716	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
20/03/2011	219-220	153	23.710	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
20/03/2011	221-222	67	11.612	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
Total		17.849	8.040.351				

(a) O percentual de inadimplência foi apurado considerando-se o saldo devedor dos contratos com mais de 90 dias de atraso em relação ao saldo atualizado do CRI em referência.

IV - informações trimestrais independentes, por emissão de CRI sob o regime fiduciário.

Carteiras	31/03/2011					
	Ativo Total	Banco - Disponibilidades	Aplicações Financeiras	Receíveis Imobiliários	Circulante	Não Circulante
				Outros Ativos ^(a)	Aplicações Financeiras	Receíveis Imobiliários
Séries 13 a 17	1.816	1.816	-	-	-	-
Séries 28 e 29	1.173	64	319	114	113	182
Séries 30 e 31	2.319	17	390	871	685	356
Séries 34 e 35	1.178.258	19	-	40.730	-	1.137.509
Séries 36 e 37	2.539	64	606	546	405	1.016
Série 48	81.722	1.694	150	10.712	1.723	67.443

Notas Explicativas



BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais em 31 de março de 2011 e de 2010
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

Séries 47 e 48	441	18	170	148	-	-	107
Séries 49 e 50	4.585	25	538	2.124	237	-	1.861
Séries 51 e 52	19.162	280	8.438	2.298	-	4.447	3.699
Séries 53 e 54	1.700	29	636	496	-	-	539
Séries 58 e 59	4.461	52	1.890	1.133	-	-	1.386
Séries 60 e 61	5.367	47	789	2.274	-	-	2.257
Séries 67 e 68	8.925	138	1.778	520	-	-	6.489
Séries 69 e 70	34.461	201	2.262	5.817	620	-	25.961
Séries 71 e 72	5.465	58	188	1.487	-	-	3.754
Séries 74 e 75	8.306	84	868	2.199	92	-	5.063
Série 76	2.700	25	149	713	-	-	1.813
Série 77	4.808	42	501	1.339	-	-	2.926
Série 78	5.700	100	371	1.188	127	-	3.914
Série 79	94.704	365	-	4.327	-	-	90.012
Séries 80 e 84	118.027	-	-	9.355	-	-	109.572
Série 85	4.793	28	294	1.486	-	-	2.997
Séries 86 e 87	6.769	139	-	3.158	-	326	3.148
Série 88	6.767	55	34	1.523	-	465	4.670
Séries 89 e 90	14.775	189	1.675	1.644	-	-	11.867
Série 91	32.983	2	-	1.753	-	-	30.826
Séries 92 e 93	2.105	55	500	627	-	-	923
Série 94	17	17	-	-	-	-	-
Série 97	8.175	5	-	1.055	-	-	7.115
Séries 98 e 99	4.804	63	688	1.518	-	-	2.537
Série 100	313.045	5	-	17.811	-	-	295.229
Série 101 a 103	23.674	10	-	2.255	-	-	21.409
Série 104	34.629	10	107	3.264	-	-	31.248
Série 105	4.919	56	635	2.009	-	-	2.219
Série 106	5.303	37	471	1.083	-	-	3.712
Série 107	21.364	4	-	906	-	-	20.474
Série 108	34.639	1	-	851	-	-	33.967
Séries 109 e 110	20.202	38	2.095	9.082	-	-	8.987
Série 111	16.153	312	1.574	4.493	-	-	9.774
Série 112	37.089	15	-	11.832	-	-	25.242
Série 113	7.537	88	873	1.153	-	-	5.423
Série 114	18.037	-	-	1.789	-	-	14.248
Série 118	11.642	84	394	2.143	-	-	9.021
Série 117	4.106	36	70	820	-	-	3.180
Séries 118 e 119	142.617	2.163	1.063	10.019	-	-	129.372
Série 120	7.515	51	231	1.563	-	-	5.670
Série 121	127.303	20	-	9.773	-	-	117.510
Série 122	15.092	32	225	1.032	-	-	13.803
Série 123	8.573	54	30	2.186	-	-	6.303
Série 124	8.020	3	-	1.006	-	-	7.011
Série 125	11.073	32	2.303	1.911	-	-	6.827
Série 127	8.108	23	238	1.116	-	-	6.731
Série 126	72.205	1	-	2.800	-	-	69.405
Série 129	108.453	-	-	(8.846)	-	-	115.299
Séries 130 e 131	24.771	159	1.308	3.173	-	-	20.131
Série 132	14.105	114	876	2.917	-	-	10.198
Série 134	118.300	-	-	7.722	-	-	110.578
Séries 135 e 136	19.036	24	-	3.600	-	-	15.412
Séries 137 e 138	10.304	25	-	5.393	-	-	4.886
Séries 139 e 140	8.442	29	-	7.301	-	-	612
Séries 141 e 142	11.839	37	-	4.980	-	-	6.822
Séries 143 e 144	9.342	35	-	2.988	-	-	6.319
Séries 145 e 146	8.024	99	-	3.977	-	-	3.948
Séries 147 e 148	7.287	32	-	3.958	-	-	3.297
Séries 149 e 150	5.256	133	-	3.118	-	-	2.805
Séries 151 e 152	7.807	156	-	4.169	-	-	3.482
Série 153	58.367	8	-	1.962	-	-	56.397
Série 154	78.647	8	-	16.840	-	-	61.799
Série 155	30.871	155	623	7.815	-	-	22.376
Séries 156 e 157	48.342	182	2.622	6.993	-	-	38.545
Série 158	38.338	3	-	2.716	-	-	35.619
Série 159	20.417	127	2.090	(228)	-	-	18.426
Série 160	13.980	-	-	2.155	-	-	11.825
Série 161	38.824	1	-	3.337	-	-	35.486
Série 162	9.648	294	928	2.041	-	-	6.387
Série 163	114.327	14	-	-	-	-	114.313
Série 166	105.297	58	-	7.407	-	-	97.832
Série 167	14.365	63	678	1.798	-	-	11.826
Série 168	145.092	1	-	4.465	-	-	140.628
Séries 169 e 170	10.638	543	555	967	-	-	8.573
Séries 171 e 172	11.452	103	625	1.276	-	-	9.448
Série 173	33.420	23	-	12.418	-	-	20.981
Série 174	1.340.377	-	-	18.192	-	-	1.322.185
Série 175	438.940	-	-	71.847	-	-	367.093
Série 176	144.412	-	-	-	-	-	144.412
Série 177	120.941	-	-	-	-	-	120.941
Série 178	13.614	37	41	4.522	-	-	9.014

Notas Explicativas**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais em 31 de março de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

Série 179	35.273	3	-	4.843	-	-	30.427
Séries 180 e 181	49.441	143	2.670	6.232	-	-	40.396
Série 182	10.875	48	95	3.553	-	-	7.180
Série 183	101.380	4	-	7.049	-	-	94.327
Série 184	114.788	1	-	4.184	-	-	110.623
Série 185	50.455	24	-	10.672	-	-	39.759
Séries 186 e 187	14.242	71	1.305	1.942	-	-	10.924
Série 188	242.299	-	-	20.107	-	-	222.192
Série 189	17.213	290	172	2.633	-	-	14.118
Série 190	154.542	-	-	8.550	-	-	145.992
Séries 191 e 192	44.667	3	-	590	-	-	44.074
Série 193	9.975	-	-	556	-	-	9.419
Séries 194 e 195	22.853	147	755	2.234	-	-	19.717
Série 196	234.324	14	-	14.819	-	-	219.491
Séries 197 e 198	33.607	138	361	2.713	-	-	30.395
SÉRIES 199 E 200	30.536	1.673	-	4.825	-	-	24.038
SÉRIES 201 E 202	49.008	649	-	4.556	-	-	43.803
SÉRIES 203 E 204	255.919	14.281	-	41.450	-	11.026	169.162
SÉRIE 205	59.405	-	-	1.919	-	-	57.486
SÉRIE 206	104.769	-	-	-	-	-	104.769
SÉRIE 207	135.434	-	-	2.785	-	-	132.649
SÉRIES 210 E 211	65.514	1.772	1.423	52.585	-	-	9.734
SÉRIE 212	53.071	274	-	273	-	-	52.524
SÉRIE 213	22.281	-	-	1.542	-	-	20.739
SÉRIE 215	22.059	-	-	1.658	-	-	20.401
SÉRIES 217 E 218	13.961	-	-	902	-	-	13.159
SÉRIES 219 E 220	23.540	-	-	3.652	-	-	19.888
SÉRIES 221 E 222	11.447	-	-	1.425	-	-	10.022
Total sem coobrigação	7.785.627	30.750	50.446	613.032	1.457	19.210	7.070.622
Séries 95 e 96	25.958	58	3.470	954	-	-	21.476
Total com coobrigação	25.958	58	3.470	954	-	-	21.476

(a) Referem-se a Bens não de Uso, Valores a Receber pela Venda de BNDU e Instrumentos Financeiros.

31/03/2011 - (Continuação)

Carteiras	Não Circulante		Circulante		Não Circulante		Patrimônio separado
	Outros Ativos ^(a)	Passivo Total	Certificados de Receb. Imobiliários	Outros Passivos ^(b)	Certificados de Receb. Imobiliários	Outros Passivos ^(b)	
Séries 13 a 17	-	(1.813)	(1.813)	-	-	-	3
Séries 28 e 29	-	(397)	(166)	-	(231)	-	776
Séries 30 e 31	-	(1.049)	(448)	-	(601)	-	1.270
Séries 34 e 35	-	(1.177.957)	(40.730)	-	(1.137.227)	-	301
Séries 36 e 37	-	(2.539)	(809)	-	(1.930)	-	-
Série 46	-	(81.675)	(10.712)	(2.047)	(88.918)	-	47
Séries 47 e 48	-	(288)	(140)	-	(137)	-	155
Séries 49 e 50	-	(4.595)	(1.923)	-	(2.662)	-	-
Séries 51 e 52	-	(19.162)	(4.502)	-	(14.660)	-	-
Séries 53 e 54	-	(1.367)	(569)	-	(798)	-	333
Séries 58 e 59	-	(3.868)	(1.478)	-	(2.390)	-	993
Séries 60 e 61	-	(4.325)	(2.020)	-	(2.305)	-	1.042
Séries 67 e 68	-	(8.925)	54	-	(8.979)	-	-
Séries 69 e 70	-	(34.069)	(5.499)	-	(28.570)	-	392
Séries 71 e 72	-	(5.445)	(1.425)	-	(4.020)	-	20
Séries 74 e 75	-	(8.306)	(2.070)	-	(6.236)	-	-
Série 76	-	(2.461)	(626)	48	(1.883)	-	239
Série 77	-	(4.269)	(1.091)	-	(3.178)	-	539
Série 78	-	(5.484)	(1.252)	-	(4.232)	-	216
Série 79	-	(94.518)	(4.267)	(180)	(90.049)	-	168
Séries 80 a 84	-	(118.927)	(5.737)	(1.075)	(108.028)	(6.087)	-
Série 85	-	(4.783)	(1.011)	-	(3.772)	-	-
Séries 86 e 87	-	(6.637)	(2.913)	-	(3.724)	-	132
Série 88	-	(6.767)	(1.762)	-	(4.985)	-	-
Séries 89 e 90	-	(14.775)	(25)	-	(14.750)	-	-
Série 91	-	(32.580)	(1.746)	-	(30.834)	-	3
Séries 92 e 93	-	(1.763)	(320)	-	(1.443)	-	342
Série 94	-	(17)	(17)	-	-	-	-
Série 97	-	(8.170)	(1.317)	-	(6.853)	-	5
Séries 98 e 99	-	(4.593)	(1.216)	-	(3.377)	-	211
Série 100	-	(313.040)	(1.7.886)	-	(295.354)	-	5
Séries 101 a 103	-	(21.883)	(1.943)	-	(19.827)	(113)	1.791
Série 104	-	(34.377)	(3.222)	-	(31.155)	-	252
Série 105	-	(4.919)	(1.440)	-	(3.479)	-	-
Série 106	-	(5.303)	(723)	-	(4.580)	-	-
Série 107	-	(21.368)	(903)	-	(20.463)	-	18
Série 108	-	(34.838)	(678)	-	(34.160)	-	1
Séries 109 e 110	-	(20.202)	(3.531)	-	(16.671)	-	-
Série 111	-	(18.153)	(4.028)	-	(12.125)	-	-
Série 112	-	(36.485)	(9.115)	-	(27.370)	-	504
Série 113	-	(7.537)	(1.488)	-	(6.049)	-	-
Série 114	-	(16.030)	(1.772)	-	(14.258)	-	7
Série 116	-	(11.642)	(2.232)	-	(9.410)	-	-

Notas Explicativas


BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
 Notas explicativas da Administração às informações trimestrais em 31 de março de 2011 e de 2010
 (Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

Série 117	-	(4.108)	(768)	-	(3.340)	-	-
Séries 118 e 119	-	(142.449)	(9.914)	(1.555)	(130.980)	-	168
Série 120	-	(7.515)	(1.185)	-	(6.330)	-	-
Série 121	-	(127.255)	(9.723)	(3)	(117.529)	-	48
Série 122	-	(14.950)	(574)	-	(14.384)	-	134
Série 123	-	(8.573)	(1.740)	-	(6.833)	-	-
Série 124	-	(8.095)	(980)	-	(7.025)	-	15
Série 125	-	(11.073)	(1.790)	-	(9.283)	-	-
Série 127	-	(8.108)	(826)	-	(7.282)	-	-
Série 128	-	(72.194)	(2.823)	-	(69.371)	-	12
Série 129	-	(108.400)	(126)	-	(108.274)	-	53
Séries 130 e 131	-	(24.604)	(3.335)	-	(21.269)	-	167
Série 132	-	(14.105)	(1.880)	-	(12.425)	-	-
Série 134	-	(118.300)	(17.891)	-	(100.409)	-	-
Séries 135 e 136	-	(19.036)	(3.598)	-	(15.438)	-	-
Séries 137 e 138	-	(10.304)	(5.951)	-	(4.353)	-	-
Séries 139 e 140	-	(8.442)	(7.730)	-	(712)	-	-
Séries 141 e 142	-	(11.839)	(4.957)	-	(6.882)	-	-
Séries 143 e 144	-	(9.342)	(3.064)	-	(6.278)	-	-
Séries 145 e 146	-	(8.024)	(4.167)	-	(3.857)	-	-
Séries 147 e 148	-	(7.287)	(3.954)	-	(3.333)	-	-
Séries 149 e 150	-	(5.258)	(3.081)	(50)	(2.125)	-	-
Séries 151 e 152	-	(7.807)	(4.244)	(111)	(3.452)	-	-
Série 153	-	(89.365)	(1.962)	(19)	(87.384)	-	2
Série 154	-	(78.535)	(16.872)	-	(61.663)	-	112
Série 155	-	(30.871)	(1.790)	-	(29.081)	-	-
Séries 156 e 157	-	(48.342)	(5.253)	-	(43.089)	-	-
Série 158	-	(38.338)	(2.860)	-	(35.478)	-	-
Série 159	-	(20.417)	1.525	-	(21.942)	-	-
Série 160	-	(13.950)	(2.246)	-	(11.704)	-	30
Série 161	-	(38.794)	(3.268)	-	(35.526)	-	30
Série 162	-	(9.648)	(1.692)	-	(7.956)	-	-
Série 163	-	(114.313)	-	-	(114.313)	-	14
Série 166	-	(105.295)	(7.338)	(59)	(97.898)	-	2
Série 167	-	(14.365)	456	-	(14.821)	-	-
Série 168	-	(145.092)	(4.098)	(5)	(140.989)	-	-
Séries 169 e 170	-	(10.838)	(730)	-	(9.808)	-	-
Séries 171 e 172	-	(11.411)	(768)	-	(10.643)	-	41
Série 173	-	(33.391)	(2.182)	-	(31.209)	-	29
Série 174	-	(1.340.323)	(15.945)	-	(1.324.378)	-	54
Série 175	-	(438.871)	(88.529)	-	(350.342)	-	69
Série 176	-	(144.412)	-	-	(144.412)	-	-
Série 177	-	(120.941)	-	-	(120.941)	-	-
Série 178	-	(13.240)	(3.763)	-	(9.477)	-	374
Série 179	-	(35.214)	(4.485)	-	(30.729)	-	59
Séries 180 e 181	-	(49.234)	(4.779)	-	(44.455)	-	207
Série 182	-	(10.850)	(2.840)	-	(8.010)	-	25
Série 183	-	(101.380)	(6.938)	-	(94.442)	-	-
Série 184	-	(114.743)	(4.179)	-	(110.564)	-	45
Série 185	-	(50.428)	(10.539)	-	(39.889)	-	27
Séries 186 e 187	-	(14.035)	(1.708)	-	(12.327)	-	207
Série 188	-	(242.299)	(20.107)	-	(222.192)	-	-
Série 189	-	(17.213)	(310)	-	(16.903)	-	-
Série 190	-	(154.510)	(10.858)	-	(143.652)	-	32
Séries 191 e 192	-	(44.512)	(579)	-	(43.933)	-	155
Série 193	-	(9.954)	(556)	-	(8.398)	-	21
Séries 194 e 195	-	(22.711)	(1.481)	-	(21.230)	-	142
Série 196	-	(234.384)	(14.877)	-	(219.507)	-	20
Séries 197 e 198	-	(33.426)	(1.246)	-	(32.180)	-	181
SÉRIES 199 E 200	-	(30.536)	(3.054)	-	(27.482)	-	-
SÉRIES 201 E 202	-	(48.562)	(2.041)	-	(46.521)	-	446
SÉRIES 203 E 204	-	(255.576)	(48.197)	-	(207.379)	-	343
SÉRIE 205	-	(99.405)	(1.800)	-	(97.605)	-	-
SÉRIE 206	-	(104.754)	-	-	(104.754)	-	5
SÉRIE 207	-	(135.428)	(2.380)	-	(133.048)	-	6
SÉRIES 210 E 211	-	(61.044)	(48.840)	-	(12.204)	-	4.470
SÉRIE 212	-	(53.048)	(381)	-	(52.667)	-	23
SÉRIE 213	-	(22.280)	(1.530)	-	(20.750)	-	1
SÉRIE 215	-	(22.012)	(1.715)	-	(20.297)	-	47
SÉRIES 217 E 218	-	(13.790)	(294)	-	(13.496)	-	171
SÉRIES 219 E 220	-	(23.540)	(1.868)	-	(21.672)	-	-
SÉRIES 221 E 222	-	(11.447)	(682)	-	(10.765)	-	-
Total sem coobrigação	-	(7.768.054)	(984.334)	(5.056)	(7.172.464)	(6.200)	17.473
Séries 95 e 96	-	(25.351)	(2.292)	-	(23.059)	-	507
Total com coobrigação	-	(25.351)	(2.292)	-	(23.059)	-	507

(a) Referem-se a Bens não de Uso, Valores a Receber pela Venda de BNDU e Instrumentos Financeiros.

(b) Referem-se a Outras Obrigações e Instrumentos Financeiros Derivativos.

31/12/2010

Circulante Não Circulante

Notas Explicativas



BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais em 31 de março de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

<u>Carteiras</u>	<u>Ativo Total</u>	<u>Banco - Disponibilidades</u>	<u>Aplicações Financeiras</u>	<u>Receíveis Imobiliárias</u>	<u>Outros Ativos⁽⁸⁾</u>	<u>Aplicações Financeiras</u>	<u>Receíveis Imobiliárias</u>
Séries 13 a 17	6.658	-	-	2.590	-	-	4.068
Séries 28 e 29	1.218	23	13	134	361	408	209
Séries 30 e 31	2.424	24	-	971	143	746	548
Séries 34 e 35	1.180.944	25	-	40.235	-	-	1.120.684
Séries 36 e 37	2.811	18	382	581	-	578	1.892
Séries 40 e 41	3.511	84	-	959	118	596	1.772
Série 45	81.659	1.517	-	10.264	-	1.226	68.652
Séries 47 e 48	555	10	177	252	-	-	116
Séries 49 e 50	5.375	24	781	2.391	237	-	1.982
Séries 51 e 52	18.960	113	10.990	2.955	-	1.743	3.159
Séries 53 e 54	1.836	12	670	577	-	-	579
Série 56	53.877	17	5.621	8.900	-	-	39.059
Séries 58 e 59	4.992	265	1.652	1.343	228	-	1.504
Séries 60 e 61	5.801	33	381	2.767	-	-	2.620
Séries 67 e 68	8.890	34	1.488	585	-	-	6.803
Séries 69 e 70	36.488	141	2.283	5.937	620	-	27.507
Séries 71 e 72	8.040	62	547	1.598	-	-	3.835
Séries 74 e 75	8.902	28	989	2.420	93	-	5.372
Série 76	3.017	13	352	765	-	-	1.887
Série 77	5.065	12	420	1.472	-	-	3.161
Série 78	8.156	79	337	1.201	400	-	4.139
Série 79	95.078	498	-	13.181	-	-	81.421
Séries 80 e 84	113.781	-	-	17.541	-	-	96.240
Série 85	5.058	24	178	1.800	-	-	3.256
Séries 86 e 87	7.898	133	-	4.388	-	212	2.963
Série 88	7.218	85	-	1.897	-	383	5.073
Séries 89 e 90	15.217	18	1.085	1.149	-	-	12.965
Série 91	32.934	2	-	4.824	-	-	28.108
Séries 92 e 93	2.076	49	306	633	-	-	1.088
Série 94	2.419	826	-	1.593	-	-	-
Série 97	7.955	8	-	528	-	-	7.423
Séries 98 e 99	4.974	47	264	1.530	-	-	3.113
Série 100	318.526	5	-	17.288	-	-	299.235
Série 101 a 103	23.666	16	-	2.216	-	-	21.434
Série 104	35.323	70	55	3.173	-	-	32.025
Série 105	5.238	62	511	2.108	-	-	2.657
Série 106	5.384	11	341	1.114	-	-	3.918
Série 107	21.556	4	-	887	-	-	20.665
Série 108	33.207	1	-	3.658	-	-	29.550
Séries 109 e 110	21.127	34	2.898	8.574	-	-	9.823
Série 111	17.798	95	1.131	4.980	-	-	11.592
Série 112	35.517	18	-	6.428	-	-	29.075
Série 113	7.790	83	758	1.251	-	-	5.698
Série 114	16.418	1	-	1.738	-	-	14.681
Série 116	12.250	47	574	2.258	-	-	9.371
Série 117	4.411	31	220	874	-	-	3.286
Séries 118 e 119	149.739	1.968	422	9.209	-	-	129.151
Série 120	8.163	15	510	1.582	-	-	6.065
Série 121	129.335	51	-	9.518	-	-	119.768
Série 122	15.195	29	221	1.923	-	-	13.922
Série 123	8.861	30	215	2.088	-	-	6.528
Série 124	9.459	3	-	1.787	-	-	7.689
Série 125	11.582	36	284	2.324	-	-	8.918
Série 127	8.213	27	142	1.381	-	-	6.683
Série 128	72.889	1	-	2.749	-	-	69.948
Série 129	105.370	-	-	138	-	-	105.232
Séries 130 e 131	25.548	71	1.072	3.224	-	-	21.181
Série 132	14.531	82	727	3.048	-	-	10.678
Série 134	115.107	1	-	16.890	-	-	98.126
Séries 135 e 136	19.429	21	-	3.471	-	-	15.937
Séries 137 e 138	11.313	22	-	5.197	-	-	6.094
Séries 139 e 140	10.051	27	-	7.515	-	-	2.509
Séries 141 e 142	12.718	31	-	4.799	-	-	7.888
Séries 143 e 144	9.909	31	-	3.102	-	-	6.776
Séries 145 e 146	8.810	53	-	3.831	-	-	4.928
Séries 147 e 148	8.040	26	-	3.811	-	-	4.203
Séries 149 e 150	7.818	41	-	4.121	-	-	3.454
Séries 151 e 152	8.623	39	-	3.255	-	-	5.329
Série 153	58.875	2	-	1.928	-	-	56.945
Série 154	82.362	13	-	16.368	-	-	66.001
Série 155	31.239	81	1.573	7.072	-	-	22.513
Séries 156 e 157	49.489	105	2.412	7.065	-	-	39.887
Série 158	38.897	4	-	2.639	-	-	36.254
Série 159	20.247	8	573	2.180	-	-	17.488
Série 180	14.802	1	-	2.637	-	-	11.984
Série 181	39.504	1	-	3.217	-	-	36.286

Notas Explicativas



BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais em 31 de março de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

Série 182	10.213	39	1.477	1.978	-	-	8.719
Série 183	110.968	-	-	-	-	-	110.968
Série 186	108.744	3	-	7.207	-	-	99.534
Série 167	14.135	12	619	1.525	-	-	11.979
Série 188	145.380	131	-	3.390	-	-	141.850
Séries 169 e 170	11.344	49	1.155	1.064	-	-	9.078
Séries 171 e 172	11.274	48	414	1.230	-	-	9.602
Série 173	38.277	12	-	12.029	-	-	24.236
Série 174	1.285.818	-	-	105.549	-	-	1.180.267
Série 175	421.559	-	-	98.008	-	-	325.544
Série 176	140.186	-	-	-	-	-	140.186
Série 177	124.307	-	-	-	-	-	124.307
Série 178	14.172	30	-	4.584	-	-	9.558
Série 179	35.427	3	-	4.398	-	-	31.028
Séries 180 e 181	51.592	169	4.488	5.869	-	-	41.268
Série 182	11.523	8	92	3.919	-	-	7.508
Série 183	103.727	817	-	6.838	-	-	96.872
Série 194	115.561	-	-	4.133	-	-	111.428
Série 195	51.818	6	-	10.275	-	-	41.337
Séries 188 e 187	13.995	99	-	2.361	-	-	11.536
Série 189	17.067	83	128	2.142	-	-	14.734
Série 190	150.528	-	-	4.006	-	-	146.522
Séries 191 e 192	43.724	-	-	560	-	-	43.164
Séries 194 e 195	22.031	-	-	2.124	-	-	19.907
Total sem cobertura	6.421.056	8.981	51.704	612.370	2.220	5.894	5.739.897
Séries 95 e 96	27.215	771	-	2.118	-	2.621	21.705
Total com cobertura	27.215	771	-	2.118	-	2.621	21.705

(a) Referem-se a Bons não de Uso, Valores a Receber pela Venda de BNDU e Instrumentos Financeiros.

31/12/2010 - (Continuação)

Carteiras	Não Circulante		Circulante		Não Circulante		Patrimônio separado
	Outros Ativos ^(a)	Passiva Total	Certificados de Receb. Imobiliários	Outros Passivos ^(B)	Certificados de Receb. Imobiliários	Outros Passivos ^(B)	
Séries 13 a 17	-	(6.843)	(2.591)	-	(4.052)	-	7
Séries 26 e 29	-	(443)	(180)	-	(263)	-	775
Séries 30 e 31	-	(1.192)	(493)	-	(699)	-	1.232
Séries 34 e 35	-	(1.180.871)	(40.235)	-	(1.120.438)	-	273
Séries 36 e 37	-	(2.611)	(293)	-	(2.318)	-	-
Séries 40 e 41	-	(3.067)	(900)	-	(2.167)	-	444
Série 46	-	(81.613)	(10.284)	(1.228)	(70.123)	-	46
Séries 47 e 48	-	(380)	(187)	-	(193)	-	175
Séries 49 e 50	-	(5.375)	(2.174)	-	(3.201)	-	-
Séries 51 e 52	-	(18.960)	(4.345)	-	(14.615)	-	-
Séries 53 e 54	-	(1.489)	(46)	-	(1.423)	-	369
Série 58	-	(53.398)	(4.332)	(3.582)	(45.484)	-	279
Séries 58 e 59	-	(4.479)	(530)	-	(3.949)	-	513
Séries 60 e 61	-	(4.784)	(2.180)	-	(2.604)	-	1.017
Séries 67 e 68	-	(8.890)	(37)	-	(8.853)	-	-
Séries 69 e 70	-	(36.080)	(5.869)	-	(30.411)	-	408
Séries 71 e 72	-	(6.029)	(1.548)	-	(4.483)	-	11
Séries 74 e 75	-	(8.902)	(2.191)	-	(6.711)	-	-
Série 76	-	(2.845)	(764)	(35)	(2.046)	-	172
Série 77	-	(4.542)	(1.128)	-	(3.414)	-	623
Série 78	-	(5.925)	(1.346)	-	(4.579)	-	231
Série 79	-	(94.876)	(4.209)	(296)	(90.371)	-	202
Séries 80 a 84	-	(113.748)	(5.911)	(751)	(102.830)	(4.254)	35
Série 85	-	(5.058)	(1.058)	-	(4.002)	-	-
Séries 86 e 87	-	(7.544)	(3.238)	-	(4.306)	-	152
Série 88	-	(7.218)	(1.795)	-	(5.423)	-	-
Séries 89 e 90	-	(15.217)	(54)	-	(15.163)	-	-
Série 91	-	(32.798)	(1.714)	-	(31.084)	-	138
Séries 92 e 93	-	(1.803)	(315)	-	(1.488)	-	273
Série 94	-	(2.419)	(2.419)	-	-	-	-
Série 97	-	(7.940)	(1.050)	-	(6.890)	-	15
Séries 98 e 99	-	(4.724)	(1.182)	-	(3.542)	-	260
Série 100	-	(318.521)	(17.274)	-	(299.247)	-	5
Séries 101 a 103	-	(22.545)	(2.063)	-	(20.156)	(328)	1.121
Série 104	-	(35.062)	(3.161)	-	(31.901)	-	261
Série 105	-	(5.238)	(1.448)	-	(3.790)	-	-
Série 106	-	(5.384)	(751)	-	(4.633)	-	-
Série 107	-	(21.539)	(887)	-	(20.652)	-	17
Série 108	-	(33.206)	(728)	-	(32.478)	-	1
Séries 109 e 110	-	(21.127)	(3.892)	-	(17.235)	-	-

Notas Explicativas



BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais em 31 de março de 2011 e de 2010
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

Série 111	-	(17.798)	(4.195)	-	(13.803)	-	-
Série 112	-	(34.831)	(7.162)	-	(27.449)	-	886
Série 113	-	(7.790)	(1.466)	-	(6.324)	-	-
Série 114	-	(16.410)	(1.735)	-	(14.675)	-	8
Série 116	-	(12.250)	(2.266)	-	(9.964)	-	-
Série 117	-	(4.411)	(768)	-	(3.643)	-	-
Séries 118 e 119	-	(140.643)	(9.665)	(887)	(130.091)	-	96
Série 120	-	(8.163)	(1.263)	-	(6.900)	-	-
Série 121	-	(120.320)	(9.434)	(38)	(119.848)	-	15
Série 122	-	(15.068)	(560)	-	(14.508)	-	129
Série 123	-	(8.861)	(1.666)	-	(7.195)	-	-
Série 124	-	(9.437)	(860)	-	(8.577)	-	22
Série 125	-	(11.562)	(1.768)	-	(9.774)	-	-
Série 127	-	(8.213)	(833)	-	(7.380)	-	-
Série 128	-	(72.684)	(2.741)	-	(69.943)	-	5
Série 129	-	(105.370)	(10)	-	(105.360)	-	-
Séries 130 e 131	-	(25.453)	(2.697)	-	(22.756)	-	95
Série 132	-	(14.531)	(1.623)	-	(12.908)	-	-
Série 134	-	(115.107)	(16.979)	-	(98.128)	-	-
Séries 135 e 136	-	(19.429)	(3.451)	-	(15.978)	-	-
Séries 137 e 138	-	(11.313)	(5.149)	-	(6.164)	-	-
Séries 139 e 140	-	(10.051)	(7.438)	-	(2.613)	-	-
Séries 141 e 142	-	(12.718)	(4.770)	-	(7.948)	-	-
Séries 143 e 144	-	(9.909)	(3.095)	-	(6.814)	-	-
Séries 145 e 146	-	(8.810)	(4.099)	-	(4.801)	-	-
Séries 147 e 148	-	(8.040)	(3.805)	-	(4.235)	-	-
Séries 149 e 150	-	(7.616)	(4.110)	-	(3.506)	-	-
Séries 151 e 152	-	(8.623)	(4.239)	-	(4.384)	-	-
Série 153	-	(68.867)	(1.936)	(19)	(68.912)	-	8
Série 154	-	(82.338)	(16.361)	-	(65.977)	-	44
Série 155	-	(31.239)	(2.684)	-	(28.555)	-	-
Séries 156 e 157	-	(48.469)	(5.177)	-	(44.292)	-	-
Série 158	-	(38.997)	(2.618)	-	(36.379)	-	-
Série 159	-	(20.247)	(82)	-	(20.165)	-	-
Série 160	-	(14.569)	(2.620)	-	(11.949)	-	33
Série 161	-	(39.484)	(3.217)	-	(36.267)	-	20
Série 162	-	(10.219)	(1.719)	-	(8.494)	-	-
Série 163	-	(110.968)	-	-	(110.968)	-	-
Série 166	-	(106.742)	(7.207)	(3)	(99.532)	-	2
Série 167	-	(14.135)	-	-	(14.135)	-	-
Série 168	-	(145.365)	(3.390)	(131)	(141.844)	-	15
Séries 169 e 170	-	(11.341)	(777)	-	(10.564)	-	3
Séries 171 e 172	-	(11.264)	(733)	-	(10.531)	-	10
Série 173	-	(36.257)	(1.902)	-	(34.355)	-	20
Série 174	-	(1.285.794)	(16.835)	-	(1.268.949)	-	32
Série 175	-	(421.509)	(72.215)	-	(349.294)	-	41
Série 176	-	(140.186)	-	-	(140.186)	-	-
Série 177	-	(124.307)	-	-	(124.307)	-	-
Série 178	-	(14.043)	(4.010)	-	(10.033)	-	129
Série 179	-	(35.391)	(4.458)	-	(30.933)	-	36
Séries 180 e 181	-	(51.592)	(4.272)	-	(47.320)	-	-
Série 182	-	(11.401)	(3.079)	-	(8.322)	-	122
Série 183	-	(103.693)	(8.048)	(813)	(96.032)	-	34
Série 184	-	(115.526)	(4.073)	-	(111.453)	-	35
Série 185	-	(51.609)	(10.483)	-	(41.126)	-	9
Séries 186 e 187	-	(13.996)	(1.176)	-	(12.820)	-	-
Série 189	-	(17.087)	665	-	(17.652)	-	-
Série 190	-	(150.520)	(7.832)	-	(142.638)	-	8
Séries 191 e 192	-	(43.521)	(624)	-	(42.897)	-	203
Séries 194 e 195	-	(22.031)	(1.255)	-	(20.776)	-	-
Total sem cobrança	-	(6.410.063)	(439.463)	(7.781)	(5.958.239)	(4.580)	11.003
Séries 95 e 96	-	(26.012)	(2.324)	-	(23.688)	-	1.203
Total com cobrança	-	(26.012)	(2.324)	-	(23.688)	-	1.203

(a) Referem-se a Bens não de Uso, Valores a Receber pela Venda de BNDU e Instrumentos Financeiros.
(b) Referem-se a Outras Obrigações e Instrumentos Financeiros Derivativos.

V - Informações adicionais

a) Em 31 de março de 2011, os recebíveis imobiliários são atualizados pelo IGPM, INPC, IPCA, INCC-DI, TR, CDI ou não possuem indexador de atualização, adicionados de taxas de juros que variam de 0,00% a.a. a 18,00% a.a. (31/12/2010 - 0,00% a.a. a 18,00% a.a.), e com vencimento até 28 de fevereiro de 2041.

Notas Explicativas



BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais em 31 de março de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado)

b) Os certificados de recebíveis imobiliários são atualizados pelo IGPM, INPC, IPCA, TR, CDI ou não possuem indexador de atualização, adicionados de taxas de juros que variam de 0,00% a.a. a 42,14% a.a. (31/12/2011 - 0,00% a.a. a 40,48% a.a.), e com vencimento até 20 de agosto de 2040.

c) A Companhia possui emissão sujeita à atualização dos relatórios de classificação de risco (ratings) dos CRIs, isto porque possui emissões de valor nominal unitário inferior a R\$ 300, e não possui emissões que contêm a obrigatoriedade de realização de relatório de classificação de risco na forma prevista no inciso 7º do Artigo 7º da Instrução CVM nº 414/04.

d) O saldo total dos patrimônios separados, no montante de R\$ 17.473 em 31/03/2011 (2010 - R\$ 11.003) está registrado no ativo não-circulante, rubrica "Benefício residual em operações securitizadas", e corresponde ao saldo residual, líquido de eventuais garantias prestadas, dos patrimônios separados das operações securitizadas que, de acordo com a Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, será reintegrado ao patrimônio comum da companhia securitizadora, no momento da extinção do regime fiduciário e liquidação dos respectivos certificados de recebíveis imobiliários.

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

COMENTÁRIO SOBRE O COMPORTAMENTO DAS PROJEÇÕES EMPRESARIAIS

Apesar da forte crise econômica global que teve início em 2007, e de suas inevitáveis influências sobre o Brasil ao longo de 2008 e início de 2009, o país retomou sua trajetória de crescimento ao longo do segundo semestre de 2009 e do ano de 2010, gerando ótimas perspectivas para o contínuo crescimento em 2011. O mercado imobiliário, pela importante característica que tem como gerador de empregos e pela sua representatividade no PIB vem tendo papel importante neste processo de retomada do crescimento do país, sendo objeto de incentivos estratégicos do governo federal, tal como o programa “Minha Casa Minha Vida”. Neste contexto, os mecanismos de captação de recursos para o mercado imobiliário (Fundos de Investimento Imobiliário, Certificados de Recebíveis Imobiliários, etc), trazem ao investidor alternativas de aplicações de longo prazo, com rentabilidades muito atraentes, quando comparadas às tradicionais alternativas do mercado financeiro (CDI) e, principalmente, com segurança de ativos imobiliários. Adicionalmente, estes investimentos de renda fixa, oferecem isenção de imposto de renda para alguns investidores, tornando-os uma excelente opção em relação à renda variável.

A alienação fiduciária encontra-se cada vez mais sedimentada, mostrando-se um instrumento extremamente seguro como garantia real de operações imobiliárias. Ela traz agilidade nas demandas para a retomada de imóveis em caso de inadimplência, constituindo-se em poderoso estímulo ao crédito, trazendo também conforto e segurança ao investidor em Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI’s, recursos estes que são canalizados novamente na atividade produtiva, possibilitando o desenvolvimento do mercado secundário destes papéis. A perspectiva para o restante de 2011 é de que esse mercado atrairá maior volume de recursos e possibilitará, no futuro, uma queda nas taxas de juros deste mercado, trazendo maior número de consumidores e investidores.

A Companhia, além de manter sua política de aquisição de recebíveis residenciais, para conseqüentes emissões de CRI’s pulverizados, procura também atender demanda por operações estruturadas, lastreadas por créditos imobiliários, que utilizam os CRI’s como forma de financiamento. O aumento deste modelo, desde 2006, gerou maiores receitas, com efeitos imediatos nos resultados da Brazilian Securities. Cabe destacar o volume de emissões de CRI’s da Brazilian Securities durante o primeiro trimestre de 2011 que foi de R\$ 1.106.656 mil.

A Companhia mantém, com o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), um contrato de abertura de linha de crédito, no valor de US\$ 100 milhões, para financiar a aquisição de recebíveis imobiliários, e conseqüente emissão de CRIs. Esta linha vem sendo utilizada para atender às condições do mercado, especificamente uma composição mais equilibrada entre recebíveis residenciais e comerciais, e demonstra o ótimo relacionamento entre a Companhia e o BID, e a importância que este Banco dá ao crescimento do mercado de securitização no Brasil. Em 31 de março de 2011, a Companhia estava utilizando os US\$100 milhões.

O aquecimento do mercado imobiliário tende, no médio prazo, a produzir um montante expressivo de recebíveis por parte dos incorporadores, que necessitando de recursos para novos projetos, já demonstram a intenção de vender tais créditos. O mercado de securitização se beneficiará desta tendência, aumentando seu volume. Além deste aspecto, os bancos já apontam como estratégia de “funding” no curto prazo, a intenção de securitizar suas carteiras de crédito imobiliário, inclusive como alternativa a futura insuficiência de “funding” de poupança apontada para 2012 ou 2013. Desta forma, o mercado de securitização dá mostras de seu grande potencial no curto e médio prazo. A Brazilian Securities, por estar atuante desde 2000, possui a expertise necessária para aproveitar os fatores positivos atuais, e dar continuidade a sua trajetória de crescimento.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

Aos Administradores e Acionistas
Brazilian Securities Companhia de Securitização

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias da Brazilian Securities Companhia de Securitização, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 31 de março de 2011, que compreendem o balanço patrimonial e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o trimestre findo nessa data, incluindo o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 – Demonstração Intermediária e com a norma internacional de contabilidade IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 – Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 aplicável à elaboração das Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Outros assuntos

Informação intermediária do valor adicionado

Revisamos, também, as demonstrações intermediárias do valor adicionado referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2011, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais – ITR e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às informações contábeis intermediárias tomadas em conjunto.

Auditoria e revisão dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes a 31 de dezembro de 2010, apresentados para fins de comparação, no Formulário das Informações Trimestrais (ITR) foram anteriormente auditados por outros auditores independentes que emitiram opinião datada de 25/03/2011, que não conteve qualquer modificação. Adicionalmente, os valores correspondentes ao trimestre findo em 31 de março de 2010, apresentados para fins de comparação nas ITR, também foram anteriormente revisados por outros auditores independentes que emitiram relatório datado em 13/05/2011, que não conteve qualquer modificação.

São Paulo, 13 de maio de 2011

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

Edison Arisa Pereira
Contador CRC 1SP127241/O-0

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Em cumprimento à Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as demonstrações financeiras referente ao trimestre findo em 31 de março de 2011.

São Paulo, 13 de maio de 2011

DIRETORIA

Moise Politi
Diretor-Presidente

Fábio de Araujo Nogueira
Vice-Presidente

Fernando Pinilha Cruz
Diretor de Relação com Investidores

George Demetrius Nicolas Verras
Diretor

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS OPINIÕES EXPRESSAS NO PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Em cumprimento à Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes referente ao trimestre findo em 31 de março de 2011.

São Paulo, 13 de maio de 2011

DIRETORIA

Moise Politi
Diretor-Presidente

Fábio de Araujo Nogueira
Vice-Presidente

Fernando Pinilha Cruz
Diretor de Relação com Investidores

George Demetrius Nicolas Verras
Diretor

Anexo VIII- Estatuto Social da Securitizadora

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
COMPANHIA ABERTA**

C.N.P.J. No. 03.767.538/0001-14

N.I.R.E. 35.300.177.401

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA,
REALIZADA EM 26.07.2010**

DATA, HORÁRIO E LOCAL: 26 de julho de 2010, às 11:00 horas, na sede social da Companhia, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1.728, 7º andar, CEP 01310-919.

PRESENCAS: Acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme assinaturas constantes do respectivo Livro de Registro de Presença dos Acionistas, ficando dispensada a publicação do Edital de Convocação, nos termos do art. 124, § 4º, da Lei nº 6.404/76.

MESA: Presidente: Sr. Moise Politij; Secretário: Sr. Fábio de Araujo Nogueira.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre (i) a mudança de endereço da sede da Companhia e a (ii) consolidação do Estatuto Social da Companhia.

DELIBERAÇÕES TOMADAS POR UNANIMIDADE E SEM QUAISQUER RESTRICÇÕES:

Instalada a Reunião, após a discussão da matéria, os Acionistas deliberaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, aprovar:

(i) a mudança de endereço da sede da Companhia da Avenida Paulista, nº 1.728, 7º andar, Bela Vista, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01310-919, para Avenida Paulista, nº 1.374, 15º andar, Bela Vista, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01310-100.

I.A. Em decorrência da mudança de endereço da sede da Companhia, o artigo 2º do Estatuto Social passa a vigorar com a seguinte nova redação:



Artigo 2º. A Companhia tem sua sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1.374, 15º andar, CEP 01310-100, local onde funcionará seu escritório administrativo, podendo abrir filiais, escritórios e representações em qualquer localidade do país ou do exterior, mediante deliberação da Assembleia Geral de Acionistas.

(ii) a consolidação do Estatuto Social da Companhia, que passa a vigorar com a nova redação que constitui o **Anexo I** a esta Ata.

ENCERRAMENTO: Foi autorizada, por unanimidade, a lavratura da presente ata na forma sumária, e a publicação com a omissão das assinaturas dos acionistas, nos termos do artigo 130, parágrafos 1º e 2º, da Lei n.º 6.404/76. Nada mais havendo a ser tratado, o Sr. Presidente deu por encerrada a Assembleia, da qual se lavrou a presente ata que, lida e achada conforme, foi por todos assinada. São Paulo, 26 de julho de 2010. Assinaturas: Presidente, Moise Politi; Secretário, Fábio de Araujo Nogueira. Acionistas: Brazilian Finance & Real Estate S.A. (p. Moise Politi e Fábio de Araujo Nogueira), George Meisel, Moise Politi e Luiz Augusto Prado Barreto.

A presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.

Mesa:



Moise Politi
Presidente



Fábio de Araujo Nogueira
Secretário



ANEXO I À
ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, REALIZADA EM 26.07.2010

ESTATUTO SOCIAL

DE

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
COMPANHIA ABERTA**

C.N.P.J. No. 03.767.538/0001-14

N.I.R.E. 35.300.177.401

Nome e Duração

Artigo 1º. **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** é uma sociedade por ações, com prazo de duração indeterminado, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e suas alterações posteriores.

Sede Social

Artigo 2º. A Companhia tem sua sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1.374, 15º andar, CEP 01310-100, local onde funcionará seu escritório administrativo, podendo abrir filiais, escritórios e representações em qualquer localidade do país ou do exterior, mediante deliberação da Assembleia Geral de Acionistas.

Objeto Social

Artigo 3º. A Companhia tem por objeto: (i) aquisição e securitização de créditos hipotecários e de créditos imobiliários, assim compreendida a compra, venda e prestação das respectivas garantias em créditos hipotecários e imobiliários; (ii) emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI's"), podendo emitir outros títulos de crédito; (iii) prestação de



serviços e realização de outros negócios referentes a operações no mercado secundário de hipotecas e de créditos imobiliários, de acordo com a Lei 9.514 de 20.11.1997 e das normas que vierem a alterá-la, substituí-la ou complementá-la.

Capital Social e Ações

Artigo 4º. O capital social, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$100.228.651,84 (cem milhões, duzentos e vinte e oito mil, seiscentos e cinquenta e um Reais e oitenta e quatro centavos), dividido em 45.845.987 (quarenta e cinco milhões, oitocentas e quarenta e cinco mil, novecentas e oitenta e sete) de ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Artigo 5º. Cada ação ordinária confere ao seu titular o direito de 1 (um) voto nas Assembleias Gerais de Acionistas, cujas deliberações serão tomadas na forma da legislação aplicável, respeitado o disposto no Art. 10 deste Estatuto Social.

Artigo 6º. A propriedade das ações será comprovada pela inscrição do nome do Acionista no livro de "Registro de Ações Nominativas". Mediante solicitação de qualquer Acionista, a Companhia emitirá certificados de ações. Os certificados de ações, que poderão ser agrupadas em títulos múltiplos, quando emitidos, serão assinados por 2 (dois) Diretores da Companhia.

Assembleia Geral de Acionistas

Artigo 7º. As Assembleias Gerais de Acionistas realizar-se-ão ordinariamente uma vez por ano, nos 4 (quatro) primeiros meses seguintes ao encerramento de cada exercício social, a fim de que sejam discutidos os assuntos previstos em lei.

Artigo 8º. As Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que necessário, quando os interesses sociais assim o exigirem, ou quando as disposições do presente Estatuto Social ou da legislação aplicável exigirem deliberação dos Acionistas.

Artigo 9º. As Assembleias Gerais de Acionistas, Ordinárias ou Extraordinárias, serão convocadas por qualquer Acionista ou pelo Presidente do



Conselho de Administração e presididas pelo Presidente do Conselho de Administração que, por sua vez, deverá indicar, dentre os presentes, o Secretário, que poderá ou não ser acionista da Companhia.

Parágrafo 1º. As convocações para as Assembleias Gerais de Acionistas deverão ser feitas com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, mediante notificação por escrito e deverão ser acompanhadas de justificativa da necessidade da Assembleia, da pauta da respectiva Assembleia, com a descrição das matérias que serão discutidas, bem como toda documentação necessária para análise das matérias objeto de discussão.

Parágrafo 2º. A presença de todos os Acionistas em uma Assembleia suprirá a necessidade de convocação dos Acionistas nos termos do Parágrafo 1º deste Artigo, de acordo com o disposto no Art. 124, §4º da Lei nº 6.404/76.

Artigo 10. Compete à Assembleia Geral de Acionistas, sem prejuízo de quaisquer outras atribuições fixadas em lei ou no presente Estatuto Social, aprovar previamente a prática de qualquer dos atos abaixo relacionados, mediante o voto afirmativo de Acionistas que representem, pelo menos, 55% (cinquenta e cinco por cento) do capital social:

(a) o aumento de capital social da Companhia (exceto para capitalização de reservas ou conforme estabelecido pela legislação aplicável) permuta de ações, resgate ou recompra de ações, para cancelamento ou para manutenção em tesouraria, emissão ou venda de quaisquer valores mobiliários de emissão da Companhia, sejam ou não conversíveis em ações, inclusive, mas não limitado a: a criação e emissão de ações preferenciais, debêntures, bônus de subscrição, opções de compra ou opções de subscrição, excetuadas as emissões, vendas e/ou quaisquer outras operações relacionadas aos CRI's, emitidos no curso regular dos negócios da Companhia;

(b) a alteração de qualquer dispositivo deste Estatuto Social;

(c) a fusão com, a cisão da, a consolidação da, a incorporação ou a reorganização da Companhia em ou com outra sociedade,



transformação em um novo tipo de sociedade ou outra forma de reorganização societária;

- (d) o resgate ou a emissão de quaisquer valores mobiliários, bem como qualquer alteração na estrutura de capital da Companhia, excetuados os resgates e as emissões relacionadas aos CRI's, emitidos no curso regular dos negócios da Companhia;
- (e) a autorização aos administradores da Companhia para requerer autofalência ou apresentar pedido de concordata em nome da Companhia;
- (f) a liquidação e a dissolução da Companhia;
- (g) a realização de qualquer cessão em benefício de qualquer credor da Companhia em caso de insolvência da Companhia;
- (h) a eleição e a destituição de qualquer membro do Conselho de Administração da Companhia; e
- (i) a alteração do exercício fiscal da Companhia.

Administração da Companhia

Artigo 11. A administração da Companhia compete ao Conselho de Administração e à Diretoria, órgãos que terão as atribuições conferidas por lei e pelo presente Estatuto Social, estando os Diretores dispensados de oferecer garantia para o exercício de suas funções.

Parágrafo 1º. Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria tomarão posse mediante a assinatura dos respectivos termos no livro próprio, permanecendo em seus respectivos cargos até a posse de seus sucessores.

Parágrafo 2º. A Assembleia Geral de Acionistas deverá estabelecer a remuneração total dos administradores da Companhia. A

[Handwritten signatures]



remuneração pode ser fixada de forma individual para cada administrador ou de forma global, sendo neste caso distribuída conforme deliberação do Conselho de Administração.

Conselho de Administração

Artigo 12. O Conselho de Administração é composto por 3 (três) membros, eleitos pela Assembleia Geral de Acionistas, e por esta destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 3 (três) anos, permitida a reeleição.

Parágrafo 1º. A Assembleia Geral nomeará, dentre os Conselheiros eleitos, o Presidente e o Vice-Presidente do Conselho de Administração. Os demais conselheiros não terão designação específica.

Parágrafo 2º. Havendo vacância do cargo ou renúncia de um dos membros do Conselho de Administração, a Assembleia Geral será convocada imediatamente para preenchimento da posição.

Artigo 13. As reuniões do Conselho de Administração serão realizadas ordinariamente a cada trimestre, e extraordinariamente quando necessário, devendo ser convocadas por qualquer membro do Conselho de Administração, mediante notificação escrita, que deverá conter, além do local, data e horário da respectiva reunião, a ordem do dia, bem como toda documentação necessária para análise das matérias objeto de discussão.

Parágrafo 1º. As reuniões do Conselho de Administração serão convocadas com no mínimo 15 (quinze) dias de antecedência, salvo, no entanto, em caso de urgência, no qual a convocação, devidamente justificada, será feita com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência à reunião.

Parágrafo 2º. Independentemente das formalidades de convocação previstas no Parágrafo anterior, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os membros do Conselho de Administração.

Artigo 14. O quorum de instalação das reuniões do Conselho de Administração será de 3 (três) membros. As deliberações serão tomadas por maioria



de votos dos presentes.

Artigo 15. Compete ao Conselho de Administração, além das outras atribuições fixadas neste Estatuto Social:

- (a) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
- (b) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições, observado o disposto neste Estatuto Social;
- (c) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar a qualquer tempo os livros e documentos da Companhia, bem como solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração ou sobre quaisquer outros atos;
- (d) convocar a Assembleia Geral, quando julgar conveniente;
- (e) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;
- (f) escolher e destituir os auditores independentes.
- (g) aprovar a disposição, pela Companhia, a qualquer título, de quaisquer de seus ativos com valor igual ou superior ao montante equivalente, em moeda corrente nacional, a US\$3.000.000,00 (três milhões de dólares dos Estados Unidos da América), excetuados os ativos que forem negociados pela Companhia no curso regular de seus negócios, em decorrência das operações e transações que envolvem os CRI's;
- (h) aprovar a aquisição ou a disposição de qualquer participação em outras sociedades, bem como a aquisição e a disposição de instrumentos conversíveis em ações e/ou quotas de outras sociedades ou a celebração de quaisquer contratos de associação ("joint venture");



- (i) aprovar a constituição de qualquer subsidiária ou afiliada da Companhia;
- (j) aprovar a realização, pela Companhia, de qualquer dívida e/ou gasto de um valor igual, ou maior ao montante equivalente, em moeda corrente nacional, a US\$3.000.000,00 (três milhões de dólares dos Estados Unidos da América);
- (k) aprovar a contratação e a demissão dos principais executivos da Companhia, e ainda, a elaboração e/ou alteração do plano de remuneração da Companhia, que incluirá questões relativas a salários, benefícios e quaisquer outros direitos de qualquer natureza, dos Diretores e principais executivos da Companhia, ressalvado que qualquer membro do Conselho de Administração que tenha conflito de interesse com a aprovação de qualquer matéria indicada neste item deverá abster-se de votar;
- (l) aprovar a apresentação de requerimentos diversos ou ajuizamento de medidas judiciais em face de entidades governamentais, excetuados aqueles relacionados a questões de rotina administrativa, bem como o término destes requerimentos ou ações;
- (m) aprovar a aquisição, a disposição ou a oneração, pela Companhia, de qualquer direito de propriedade, intelectual e/ou industrial, bem como a celebração, pela Companhia, de licenças de uso de propriedade intelectual ou industrial, sejam de titularidade da Companhia ou de terceiros;
- (n) aprovar aquisições e/ou investimentos que envolvam valores superiores ao montante equivalente, em moeda corrente nacional, a US\$3,000,000.00 (três milhões de dólares dos Estados da América);
- (o) aprovar a propositura de qualquer ação, ou a celebração de



acordo

em qualquer ação proposta, que envolva a Companhia, cujo valor envolvido seja superior ao montante em moeda corrente nacional equivalente a US\$1,000,000.00 (um milhão de dólares dos Estados Unidos da América), ou, independentemente do valor envolvido, se tal ação for de natureza criminal ou relacionada à reputação ou situação de qualquer Acionista e/ou suas respectivas Afiliadas;

- (p) aprovar qualquer alteração das estruturas jurídicas e/ou tributárias da Companhia; e
- (q) definir os limites para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Diretoria

Artigo 16. A Diretoria será composta por no mínimo 2 (dois) e no máximo 5 (cinco) Diretores, Acionistas ou não, residentes no país, eleitos pelo Conselho de Administração, e por este destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 1 (um) ano, permitida a reeleição, sendo um deles designado Diretor Presidente, outro designado Diretor Vice-Presidente, outro Diretor de Relações com Investidores, e os demais Diretores sem designação específica.

Parágrafo Único. No caso de vacância de cargo da Diretoria, a respectiva substituição será deliberada em reunião do Conselho de Administração, a ser convocada no prazo de 15 (quinze) dias, contados da vacância.

Artigo 17. Compete à Diretoria a representação da Companhia, ativa e passivamente, bem como a prática de todos os atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais, respeitados os limites previstos em lei ou no presente Estatuto Social.

Artigo 18. O Diretor Presidente da Companhia terá poderes específicos para:

- (a) dirigir, coordenar e supervisionar as atividades dos demais

MP

J



Diretores;

- (b) coordenar os trabalhos de preparação das demonstrações financeiras e o relatório anual da administração da Companhia, bem como a sua apresentação ao Conselho de Administração e aos Acionistas; e
- (c) supervisionar os trabalhos de auditoria interna e assessoria legal.

Artigo 19. Observadas as disposições contidas no presente Estatuto Social, a representação da Companhia em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, perante terceiros e repartições públicas federais, estaduais ou municipais, compete aos Diretores em conjunto de dois, ou a um Diretor em conjunto com um bastante procurador, com poderes específicos para a prática do ato em questão.

Parágrafo 1º. As procurações outorgadas em nome da Companhia o serão sempre por dois Diretores em conjunto, sendo sempre um deles o Diretor Presidente ou o Diretor Vice-Presidente, devendo especificar os poderes conferidos e, com exceção daquelas para fins judiciais, deverão ter um período máximo de validade de 1 (um) ano.

Parágrafo 2º. Na ausência de determinação de período de validade nas procurações outorgadas pela Companhia, presumir-se-á que as mesmas foram outorgadas pelo prazo de 1 (um) ano.

Artigo 20. São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes com relação à Companhia, os atos de qualquer Diretor, procurador ou funcionário que a envolverem em obrigações relativas a negócios ou operações estranhos aos objetivos sociais, tais como fianças, avais, endossos ou quaisquer outras garantias em favor de terceiros, salvo quando expressamente autorizados pela Assembleia Geral de Acionistas.

Artigo 21. As reuniões da Diretoria serão convocadas por qualquer dos Diretores, sempre que o interesse social assim exigir, sendo as deliberações

MP

J



tomadas por maioria de voto dos presentes, tendo o Diretor Presidente o voto qualificado em caso de empate.

Conselho Fiscal

Artigo 22. O Conselho Fiscal somente será instalado nos exercícios sociais em que for convocado mediante deliberação dos Acionistas, conforme previsto em lei.

Artigo 23. O Conselho Fiscal, quando instalado, será composto por no mínimo 3 (três) e no máximo 5 (cinco) membros e por igual número de suplentes, eleitos pela Assembleia Geral de Acionistas, sendo permitida a reeleição, com as atribuições e prazos de mandato previstos em lei.

Parágrafo Único. A remuneração dos membros do Conselho Fiscal será estabelecida pela Assembleia Geral de Acionistas que os eleger.

Exercício Social e Lucros

Artigo 24. O exercício social terá início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano, ocasião em que o balanço e as demais demonstrações financeiras deverão ser preparados.

Parágrafo 1º. Do lucro líquido apurado no exercício, será deduzida a parcela de 5% (cinco por cento) para a constituição da reserva legal, que não excederá a 20% (vinte por cento) do capital social.

Parágrafo 2º. Os Acionistas têm direito a um dividendo anual não cumulativo de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, nos termos do artigo 202 da Lei 6.404/76.

Parágrafo 3º. O saldo remanescente, após atendidas as disposições legais, terá a destinação determinada pela Assembleia Geral de Acionistas, observada a legislação aplicável.

Parágrafo 4º. A Companhia poderá, a qualquer tempo, levantar



balancetes em cumprimento a requisitos legais ou para atender a interesses societários, inclusive para a distribuição de dividendos intermediários ou antecipados, que, caso distribuídos, poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório, acima referido.

Parágrafo 5º. Observadas as disposições legais pertinentes, a Companhia poderá pagar a seus Acionistas, por deliberação da Assembleia Geral, juros sobre o capital próprio, os quais poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório.

Liquidação

Artigo 25. A Companhia será liquidada nos casos previstos em lei, sendo a Assembleia Geral o órgão competente para determinar o modo de liquidação e indicar o liquidante.

Artigo 26. Em tudo o que for omissis o presente Estatuto Social, serão aplicadas as disposições legais pertinentes.”

Estatuto Social consolidado em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 26 de julho de 2010.


Fábio de Araujo Nogueira
Secretário



Fitch Ratings

FITCH ATRIBUI RATING 'A(BRA)' A SERIE 2011-217 DE CRIS DA BRAZILIAN SECURITIES

Fitch Ratings-Sao Paulo-28 June 2011: Fitch Ratings - Sao Paulo, 28 de junho de 2011: A Fitch Ratings atribuiu, hoje, o Rating Nacional de Longo Prazo 'A(bra)', com Perspectiva Estavel, a 217a serie da primeira emissao de Certificados de Recebiveis Imobiliarios (CRIs) da Brazilian Securities Companhia de Securitizacao (BS), no montante nominal de BRL12.344.350,52.

A transacao consiste na securitizacao de 87 contratos de credito imobiliario concedidos pela Brazilian Mortgages Companhia Hipotecaria (BM) e por 11 construtoras e incorporadoras. Os creditos originados pela BM representam 81,8% do saldo da carteira.

A atribuicao do rating se apoia no perfil da carteira de creditos que lastreia a operacao, que conta com valor de divida em relacao ao imovel (LTV) medio moderado, mas possui curto prazo medio decorrido (seasoning) e elevada exposicao a um pequeno numero de devedores. Tambem se baseia no casamento entre o indice de correcao da carteira e dos CRIs; no reforco de credito inicial de 10%, em beneficio dos investidores dos CRIs seniores; e na estrutura de alocao de recursos, que inclui gatilhos que beneficiam o pagamento da classe senior de CRIs.

O rating reflete a expectativa de pagamento integral do principal investido, corrigido pelo Indice Geral de Precos do Mercado (IGP-M), acrescido de juros de 8,0% ao ano, ate o vencimento final legal da transacao, em 20 de fevereiro de 2041.

A carteira tem saldo devedor total, com base em 20 de marco de 2011, de BRL13.715.945. O maior tomador representa 10,9% do saldo total da carteira, e os dez maiores, 43,2%. Todos os creditos possuem alienacao fiduciaria de imoveis residenciais como garantia, e cada credito e devido por um tomador e garantido por um imovel. O LTV medio ponderado da carteira e de 51%, e o prazo medio ponderado decorrido, de 6,8 meses. A maioria dos imoveis em garantia (58%) se encontra no Estado de Sao Paulo.

O reforco de credito inicial de 10% baseia-se na sobrecolateralizacao entre o saldo devedor da carteira de creditos imobiliarios e o saldo devedor do CRI senior. Junto com a 217a serie foi emitida a 218a serie, subordinada a primeira. A amortizacao das duas series ocorre de forma pro rata, e a ordem de alocao de recursos estabelece o pagamento de principal e juros primeiro para a 217a serie. Ha carencia de dois meses para a 217a serie e de seis meses para a 218a. A operacao se beneficia de gatilhos que buscam proteger o CRI senior de deterioracao da qualidade do colateral e de concentracao excessiva. Os de maior destaque sao os de sobrecolateralizacao e concentracao, que, quando acionados, alteram a ordem de alocao de recursos para sequencial (turbo).

Contatos:

Analista principal

Robert Krause

Analista senior

+55-11-4504-2600

Fitch Ratings Brasil Ltda., Rua Bela Cintra, 904 - 4o andar - Consolacao

Sao Paulo - SP - CEP: 01415-000

Analista secundario

Mirian Abe

Analista senior

+55-11-4504-2600

Presidente do Comitê de Rating
Mauro Chiarini
Diretor senior
+54 11-5235-8140

Relações com a Mídia: Jaqueline Ramos de Carvalho, Rio de Janeiro, Tel: +55-21-4503-2623,
Email: jaqueline.carvalho@fitchratings.com.

As informações utilizadas na análise desta emissão são provenientes da BS.

Informações adicionais disponíveis em 'www.fitchratings.com' ou 'www.fitchratings.com.br'.

Metodologia Aplicada e Pesquisa Relacionada:

- "Global Structured Finance Rating Criteria", 16 de agosto de 2010;
- "Critério de Avaliação para RMBS no Brasil", 24 de outubro de 2007;
- "Rating Criteria for RMBS in Latin America", 17 de março de 2011.

Media Relations: Jaqueline Carvalho, Rio de Janeiro, Tel: +55 21 4503 2623, Email:
jaqueline.carvalho@fitchratings.com.

TODOS OS RATINGS DE CREDITO DA FITCH ESTAO SUJEITOS A ALGUMAS LIMITACOES E TERMOS DE RESPONSABILIDADE. POR FAVOR, VEJA NO LINK A SEGUIR AS LIMITACOES E OS TERMOS DE RESPONSABILIDADE: [HTTP://FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](http://FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS). ADICIONALMENTE, AS DEFINICOES E TERMOS DE USO DOS RATINGS ESTAO DISPONIVEIS NO SITE WWW.FITCHRATINGS.COM, ASSIM COMO A LISTA DE RATINGS PUBLICOS, CRITERIOS E METODOLOGIAS. O CODIGO DE CONDUTA DA FITCH; A POLITICA DE CONFIDENCIALIDADE E CONFLITOS DE INTERESSE; A POLITICA DE SEGURANCA DE INFORMACAO (FIREWALL), COMPLIANCE E OUTRAS POLITICAS E PROCEDIMENTOS RELEVANTES TAMBEM ESTAO DISPONIVEIS NESTE SITE, NA SECAO "CODIGO DE CONDUTA".

Applicable Criteria and Related Research: Brazilian Securities Companhia de Securitização - Série 2011-217

http://www.fitchratings.com/creditdesk/reports/report_frame.cfm?rpt_id=642790

ALL FITCH CREDIT RATINGS ARE SUBJECT TO CERTAIN LIMITATIONS AND DISCLAIMERS. PLEASE READ THESE LIMITATIONS AND DISCLAIMERS BY FOLLOWING THIS LINK: [HTTP://FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](http://FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS). IN ADDITION, RATING DEFINITIONS AND THE TERMS OF USE OF SUCH RATINGS ARE AVAILABLE ON THE AGENCY'S PUBLIC WEBSITE 'WWW.FITCHRATINGS.COM'. PUBLISHED RATINGS, CRITERIA AND METHODOLOGIES ARE AVAILABLE FROM THIS SITE AT ALL TIMES. FITCH'S CODE OF CONDUCT, CONFIDENTIALITY, CONFLICTS OF INTEREST, AFFILIATE FIREWALL, COMPLIANCE AND OTHER RELEVANT POLICIES AND PROCEDURES ARE ALSO AVAILABLE FROM THE 'CODE OF CONDUCT' SECTION OF THIS SITE.