

**PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO DAS SÉRIES 2.010-169 E 2.010-170 DA  
1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA**



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\$ 11.005.089,33**

**Rating: A+, para os CRI Seniores, pela Austin Rating**

**Códigos ISIN nº. BRBSCSRI475 (2.010-169) e BRBSCSRI483 (2.010-170)**

Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (os "CRIs"), nominativo-escriturais, para distribuição pública, em série Sênior e Júnior, sendo 33 (trinta e três) CRIs Sênior relativos à série 2.010-169 e 3 (três) CRIs Júnior relativos à série 2.010-170 da primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização (a "Securitizadora"), com valor nominal unitário de R\$ 300.138,80 (trezentos mil, cento e trinta e oito reais e oitenta centavos) para os CRIs Sênior e R\$ 366.836,31 (trezentos e sessenta e seis mil, oitocentos e trinta e seis reais e trinta e um centavos) para os CRIs Júnior, na data de 13/07/2010 (a "Data de Emissão"), perfazendo o valor total de emissão de R\$ 11.005.089,33 (onze milhões, cinco mil, oitenta e nove reais e trinta e três centavos), conforme deliberado na Reunião do Conselho de Administração, realizada em 19/02/2010. Os CRIs terão prazo de 359 (trezentos e cinqüenta e nove) meses, vencendo em 13/06/2040, e previsão de pagamento de juros e principal, mensalmente a partir de 13/09/2010 para os CRIs Sênior e a partir de 13/02/2011, para os CRIs Júnior. A remuneração dos CRIs Sênior será de 8,8930 % ao ano e dos CRIs Júnior de 31,3200 % 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 68 (sessenta e oito) 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 S.A., 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 (o "Termo"). Os CRIs serão admitidos à negociação, sob o código 10G0020942 para os CRIs Sênior e 10G0020957 para os CRIs Júnior, na CETIP. A Oferta foi registrada, provisoriamente na Comissão de Valores Mobiliários – CVM sob os nº CVM/SRE/CRI/2010-035 para os CRIs Sênior e CVM/SER/CRI/2010-036 para os CRIs Júnior em 28/07/2010 e recebeu os registros definitivos em [data].

**ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO DE AUTO-REGULAÇÃO 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 SÊNIOR, 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.**

**É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO PELO INVESTIDOR. RECOMENDA-SE A LEITURA ATENTA DA SEÇÃO RELATIVA AOS "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 44 A 47 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 29/10/2010

**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

<b>1.</b>	<b>PRINCIPAIS TERMOS E EXPRESSÕES UTILIZADOS NESTE PROSPECTO</b>	<b>04</b>
<b>2.</b>	<b>CARACTERÍSTICAS DA OFERTA</b>	<b>06</b>
2.1.	Principais Características da Oferta	06
2.2.	Informações Relativas à Oferta	20
2.3.	Documentos da Operação	25
2.4.	Fluxograma do Pagamento Mensal das Remunerações dos CRIs	30
<b>3.</b>	<b>CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS QUE COMPÕEM O LASTRO DOS CRIS</b>	<b>30</b>
3.1.	Descrição da forma como se operou a Cessão de Créditos	30
3.2.	Descrição dos Critérios de Elegibilidade	31
3.3.	Origem dos Créditos Imobiliários	32
3.4.	Identificação dos Créditos Imobiliários	33
3.5.	Informações sobre as eventuais taxas de desconto praticadas na aquisição dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora	34
3.6.	Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamentos de créditos de mesma natureza	35
3.7.	Substituição, Acréscimo e Remoção de Créditos Imobiliários	35
3.8.	Descrição da forma adotada pelos Originadores na Concessão de Financiamento	36
<b>4.</b>	<b>INFORMAÇÕES SOBRE A OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO</b>	<b>36</b>
4.1.	Identificação de Administradores, Consultores e Auditores	36
4.2.	Descrição das atividades exercidas pelas Empresas de Auditoria dos Créditos Imobiliários	38
4.3.	Descrição das Principais Funções e Responsabilidades das Instituições Custodiantes na Emissão	38
4.4.	Procedimentos adotados pela Instituição Custodiante e Agente Fiduciário para a verificação do lastro dos CRIs	38
4.5.	Descrição das Atividades da Empresa Administradora na Administração dos Créditos Imobiliários	39
4.6.	Procedimentos adotados pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário no Acompanhamento da Gestão de Créditos e dos CRIs.	41
4.7.	Critérios de substituição de Prestadores de Serviço	41
4.8.	Destinação dos Recursos	42
4.9.	Classificação de Risco	42
4.10.	Declarações	43
4.11.	Relacionamentos Societários, Negociais e Parcerias Comerciais entre os Participantes da Operação	43
<b>5.</b>	<b>FATORES DE RISCO</b>	<b>44</b>
5.1.	Fatores Relativos ao Ambiente Macroeconômico	44
5.2.	Fatores Relativos à Securitizadora e ao Setor de Securitização Imobiliária	45
5.3.	Fatores Relativos aos Créditos Imobiliários	46
5.4.	Fatores Relativos aos CRIs	47
<b>6.</b>	<b>VISÃO GERAL DO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIO</b>	<b>47</b>
<b>7.</b>	<b>INFORMAÇÕES SOBRE A SECURITIZADORA:</b>	<b>50</b>
7.1.	Informações Cadastrais da Securitizadora	51
7.2.	Sumário da Securitizadora	51
7.3.	Administração da Securitizadora	51
7.4.	Resumo das Demonstrações Financeiras da Securitizadora	54
7.5.	Informações sobre os Títulos e Valores Mobiliários Emitidos pela Securitizadora	56
7.6.	Informações Adicionais	57
<b>8.</b>	<b>ANEXOS</b>	<b>58</b>
Anexo I	Ata da Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora	59
Anexo II	Termo de Securitização de Créditos Série 2.010-169 e 2.010-170	61
Anexo III	Minuta do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças	107
Anexo IV	Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário	121

Anexo V	Contrato de Prestação de Serviços das Empresas de Administração e da Empresa de Cobrança	132
Anexo VI	Modelo Boletim de Subscrição das Séries 2.010-169 e 2.010-170	174
Anexo VII	Demonstrações Financeiras da Securitizadora e pareceres dos auditores independentes relativas aos exercícios sociais encerrados em 31.12.2007 e 31.12.2008 e 31.12.2009 e Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre encerrado em 31.03.2010	176
Anexo VIII	Relatório de Classificação de Risco	298

---

## 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.

<b>Agente Fiduciário</b>	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.
<b>Alienação Fiduciária</b>	Modalidade de garantia real sobre bens imóveis, instituída pela Lei 9.514/97, que pode ser executada de forma extrajudicial pelo Credor, sendo possível a retomada do imóvel do Devedor, em caso de não pagamento da dívida, seguindo-se o rito estabelecido na Lei.
<b>Anúncios de Distribuição e Encerramento</b>	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.
<b>Banco Escriutor</b>	Banco Bradesco S/A, instituição financeira com sede na Cidade de Deus, Avenida Yara, s/n, Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 60.746.948/0001-12, ou quem vier a sucedê-lo.
<b>Carteira</b>	Totalidade dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão.
<b>CCIs</b>	Cédulas de Crédito Imobiliário, emitidas de conformidade com a Lei 10.931/04. As CCIs são emitidas pelos Originadores e custodiadas na CETIP unicamente, em uma das Instituições Custodiantes.
<b>CETIP</b>	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.
<b>CMN</b>	Conselho Monetário Nacional.
<b>Conta Corrente da Emissão</b>	Conta corrente nº 13003492-8 da agência 2271, mantida no Banco Santander S.A., 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.
<b>Contratos de Cessão</b>	Instrumentos Particulares de Cessão de Créditos e Outras Avenças, firmados entre a Securitizadora e os Originadores. Anexo 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.
<b>Contrato de Custódia</b>	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.
<b>Contratos Imobiliários</b>	Contratos firmados entre os Originadores e os Devedores, pelos quais são constituídos os Créditos Imobiliários.
<b>Contrato de Administração dos Créditos</b>	Contrato de prestação de serviços de administração de Créditos Imobiliários, firmado entre a Securitizadora e a Empresa Administradora, constante no Anexo V, deste Prospecto.
<b>Créditos ou Créditos Imobiliários</b>	Créditos originados de Contratos Imobiliários e que são representados pelas CCIs vinculadas à Emissão.
<b>CRIs</b>	Certificados de Recebíveis Imobiliários, Sênior e Júnior, respectivamente das séries 2.010-169 e 2.010-170 da 1ª emissão pública da Emissora, quando referidos em conjunto.
<b>CRIs Júnior</b>	CRIs da série 2.010-170 da 1ª emissão pública da Emissora, os quais se subordinam aos CRIs Sênior para fins de amortização, pagamento de remuneração e resgate.
<b>CRIs Sênior</b>	CRIs da série 2.010-169 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.
<b>Crítérios de</b>	Os parâmetros indicados neste Prospecto e que serviram de base para seleção dos Créditos

<b>Elegibilidade</b>	Imobiliários.
<b>CVM</b>	Comissão de Valores Mobiliários
<b>Data de Emissão</b>	13/07/2010
<b>Data de Início de Pagamento de Principal e Juros</b>	13/09/2010 para os CRIs Sênior e 13/02/2011 para os CRIs Júnior, conforme fluxo financeiro adiante.
<b>Dia Útil</b>	Qualquer dia em que haja expediente bancário na cidade de São Paulo-SP.
<b>Devedores</b>	Pessoas físicas e/ou jurídicas, devedoras dos Contratos Imobiliários.
<b>DFI</b>	Seguro de Danos Físicos ao Imóvel, quando houver, é contratado pelos Devedores, junto à Seguradora, tendo como beneficiária a Securitizadora.
<b>Emissão</b>	Emissão dos CRIs das séries 2.010-169 e 2.010-170 da 1ª emissão pública da Securitizadora.
<b>Emissora</b>	A Securitizadora.
<b>Empreendimentos Imobiliários</b>	Empreendimentos imobiliários construídos nos termos da Lei 4.591/64, nos quais se inserem os imóveis objetos dos Contratos Imobiliários.
<b>Escritura de Emissão de CCIs</b>	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. As Escrituras são custodiadas pela respectiva Instituição Custodiante.
<b>Empresa Administradora</b>	Empresa responsável pela administração dos Créditos Imobiliários, conforme as condições estabelecidas nos Contratos de Administração dos Créditos, constantes no Anexo V deste Prospecto. Nesta Emissão, os Créditos Imobiliários serão administrados pela <b>FPS Negócios Imobiliários Ltda.</b> , sediada na Avenida Paulista, nº 1.009, 22º andar, na Cidade de São Paulo – SP, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.176.494/0001-10.
<b>Empresa(s) de Auditoria</b>	Os Créditos Imobiliários vinculados a presente Emissão, foram auditados individualmente pela <b>FPS Negócios Imobiliários Ltda.</b> , sediada na Avenida Paulista, nº 1.009, 22º andar, na Cidade de São Paulo – SP, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.176.494/0001-10.
<b>Habite-se</b>	O habite-se é o documento emitido pelas prefeituras municipais que atestam a conclusão das obras de acordo com os projetos e especificações exigidas e nos prazos definidos.
<b>IGP-DI</b>	Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
<b>IGP-M</b>	Índice Geral de Preços Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
<b>Imóveis</b>	Unidades autônomas dos Empreendimentos Imobiliários, com Habite-se ou TVO (conforme abaixo definido) já concedido, objeto dos Contratos Imobiliários.
<b>INCC</b>	Índice Nacional da Construção Civil, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
<b>Instituições Custodiantes</b>	As Instituições Custodiantes prestam os serviços de custódia de cédulas de créditos imobiliários, nos termos do art. 18 da Lei 10.931 de 2004, nesta emissão comparecem como instituições custodiantes: (i) <b>Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A</b> , 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, 500, bloco 13 – Grupo 205, na cidade do Rio de Janeiro - RJ, inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.113.876/0001-91 e, (ii) <b>Companhia Província de Crédito Imobiliário</b> , 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.
<b>Instrumentos Derivativos</b>	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.
<b>Investidor(es) Qualificado(s)</b>	Investidor definido no artigo 109 da Instrução CVM nº 409/04.
<b>JUCESP</b>	Junta Comercial do Estado de São Paulo.

<b>LTV</b>	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).
<b>MIP</b>	Seguro de morte e invalidez permanente, quando houver. Sendo contratado pelos Devedores.
<b>Originador(es)</b>	Empresas ou Instituições detentoras dos Créditos Imobiliários, que cederam os Créditos Imobiliários para a Securitizadora. Podendo ser companhias hipotecárias empresas de incorporação e/ou construção civil responsáveis pela realização dos Empreendimentos Imobiliários. Comparecem como Originadores as seguintes pessoas jurídicas:

Razão Social	CNPJ / MF
<b>GRUPO - BORGES LANDEIRO</b>	
INCORPORAÇÃO CLASSIC LTDA	07.637.462/0001-63
<b>DEMAIS EMPRESAS</b>	
RCN E GODOI CONSTRUTORA LTDA	01.471.017/0001-90
BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	62.237.367/0001-80
CARGIL AGRÍCOLA S.A.	60.498.706/0001-57

<b>Patrimônio Separado</b>	Totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos Imobiliários, representados pelas CCl's, 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.
<b>Prospecto</b>	O presente prospecto.
<b>Regime Fiduciário</b>	Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Art. 9º da Lei 9.514/97.
<b>Securitizadora</b>	Brazilian Securities Companhia de Securitização, com sede na Avenida Paulista, 1.728 - 7º andar, São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.767.538/0001.14.
<b>Substituição</b>	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 no Termo e descritas em 3.6 abaixo.
<b>Termo</b>	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.
<b>TVO</b>	Termo de Vistoria de Obras é o documento emitido pelas prefeituras municipais que atestam a conclusão das obras de acordo com os projetos e especificações exigidas e nos prazos definidos, para imóveis construídos na forma da Lei 6.766/66, por se tratar de lotes.

## 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.

<b>Securitizadora:</b>	Brazilian Securities Companhia de Securitização.
<b>Agente Fiduciário:</b>	Oliveira Trust DTVM S.A.
<b>Créditos Imobiliários:</b>	Créditos imobiliários no montante de <b>R\$ 11.005.089,33</b> (onze milhões, cinco mil, oitenta e nove reais e trinta e três centavos), na data de emissão, cedidos pelos Originadores à Securitizadora, oriundos dos Contratos Imobiliários, nos quais os adquirentes dos Imóveis são os Devedores, representados pelas CCl's.
<b>Garantias:</b>	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. 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.

III. Obrigação individual dos Coobrigados de recomprar os Créditos Imobiliários, conforme estabelecido nos pertinentes contratos de cessão, a obrigação recai sobre:

IV.

Originador	% do volume total de Créditos Imobiliários cedidos pelo Originador	% do volume total da emissão
INCORPORAÇÃO CLASSIC LTDA	100,00	1%

V. CRIs Júnior subordinados aos CRIs Sênior.

**Data de Emissão dos CRIs:** 13/07/2010

**Quanto aos CRIs** Emitidos em duas séries: Sênior e Júnior com as seguintes características:

<b>Nº. da Série:</b>	2.010-169	2.010-170
<b>Nº. do Ativo:</b>	10G0020942	10G0020957
<b>Código ISIN:</b>	BRBSCSRI475	BRBSCSRI483
<b>Valor Total:</b>	<b>R\$ 9.904.580,40</b> (nove milhões, novecentos e quatro mil, quinhentos e oitenta reais e quarenta centavos) equivalente a 90 % da emissão.	<b>R\$ 1.100.508,93</b> (um milhão, cem mil, quinhentos e oito reais e noventa e três centavos) da emissão, equivalente a 10% da emissão.
<b>Quantidade:</b>	<b>33</b> (trinta e três)	<b>3</b> (três)
<b>Valor Nominal Unitário:</b>	<b>R\$ 300.138,80</b> (trezentos mil, cento e trinta e oito reais e oitenta centavos)	<b>R\$ 366.836,31</b> (trezentos e sessenta e seis mil, oitocentos e trinta e seis reais e trinta e um centavos).
<b>Prazo:</b>	359 meses	
<b>Carência:</b>	01 (hum) mês	06 (seis) meses
<b>Forma dos CRIs:</b>		Escritural
<b>Índice de Atualização:</b>		IGP-M (FGV)
<b>Periodicidade da atualização:</b>	Mensal	
<b>Cálculo da Atualização:</b>	<p>SDa = SDb x C, onde:</p> <p>SDa = Conforme definido nos cálculos de juros abaixo</p> <p>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;</p> <p>C = Fator acumulado da variação do IGP-M/FGV, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:</p>	

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

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.

**Juros Remuneratórios:** 8,8930% % a.a. (taxa efetiva) 31,3200 % % a.a (taxa efetiva)

**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 atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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 atualização e a data de aniversário imediatamente anterior à 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 13 (treze) de cada mês

**Cálculo da Amortização**

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

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

SDa= Conforme definido nos cálculos de juros acima

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

*O fluxo financeiro dos CRIs da presente Emissão, poderá ser alterado durante o período de existência dos CRIs em função de amortizações ou liquidações antecipadas e alteração na cronologia de pagamentos, ou outros fatores em função do risco destes certificados.*

#	Vencto	% Amort.	CRI 2.010-169			CRI 2.010-170		
			Saldo Devedor	Amortização	Juros	Saldo Devedor	Amortização	Juros
0	13/7/10	0,0000%	9.904.580,40	0,00	0,00	1.100.508,93	0,00	0,00
1	13/8/10	0,0000%	9.975.149,47	0,00	0,00	1.125.783,81	0,00	0,00
2	13/9/10	0,0000%	9.975.149,47	43.312,09	71.071,86	1.151.639,16	0,00	0,00
3	13/10/10	0,0000%	9.931.837,37	43.491,51	70.763,27	1.178.088,30	0,00	0,00
4	13/11/10	0,0000%	9.888.345,85	49.876,81	70.453,39	1.205.144,91	0,00	0,00
5	13/12/10	0,0000%	9.838.469,04	43.918,92	70.098,03	1.232.822,91	0,00	0,00
6	13/1/11	0,0000%	9.794.550,11	88.611,29	69.785,11	1.261.136,58	0,00	0,00
7	13/2/11	0,4609%	9.705.938,82	44.734,67	69.153,76	1.261.136,58	5.812,59	28.963,92
8	13/3/11	0,4651%	9.661.204,15	44.934,26	68.835,03	1.255.323,99	5.838,51	28.830,45
9	13/4/11	0,7455%	9.616.269,88	71.689,29	68.514,88	1.249.485,48	9.314,91	28.696,35



10	13/5/11	1,0456%	9.544.580,59	99.798,13	68.004,10	1.240.170,57	12.967,23	28.482,42
11	13/6/11	0,4907%	9.444.782,46	46.345,54	67.293,05	1.227.203,34	6.021,90	28.184,61
12	13/7/11	0,4953%	9.398.436,91	46.550,45	66.962,85	1.221.181,44	6.048,51	28.046,31
13	13/8/11	0,5001%	9.351.886,45	46.768,78	66.631,18	1.215.132,93	6.076,89	27.907,38
14	13/9/11	0,5049%	9.305.117,67	46.981,53	66.297,96	1.209.056,04	6.104,52	27.767,82
15	13/10/11	0,5098%	9.258.136,13	47.197,97	65.963,22	1.202.951,52	6.132,66	27.627,63
16	13/11/11	0,5907%	9.210.938,15	54.409,01	65.626,94	1.196.818,86	7.069,62	27.486,78
17	13/12/11	0,5210%	9.156.529,14	47.705,51	65.239,28	1.189.749,24	6.198,60	27.324,42
18	13/1/12	1,0148%	9.108.823,62	92.436,34	64.899,38	1.183.550,64	12.010,68	27.182,04
19	13/2/12	0,5391%	9.016.387,28	48.607,34	64.240,78	1.171.539,96	6.315,78	26.906,22
20	13/3/12	0,5446%	8.967.779,94	48.838,52	63.894,46	1.165.224,18	6.345,81	26.761,17
21	13/4/12	0,8481%	8.918.941,41	75.641,54	63.546,49	1.158.878,37	9.828,45	26.615,40
22	13/5/12	1,1832%	8.843.299,87	104.633,92	63.007,55	1.149.049,92	13.595,55	26.389,68
23	13/6/12	0,5766%	8.738.665,94	50.387,14	62.262,05	1.135.454,37	6.547,02	26.077,44
24	13/7/12	0,5829%	8.688.278,79	50.643,97	61.903,05	1.128.907,35	6.580,41	25.927,08
25	13/8/12	0,5892%	8.637.634,82	50.892,94	61.542,21	1.122.326,94	6.612,75	25.775,94
26	13/9/12	0,5957%	8.586.741,87	51.151,22	61.179,61	1.115.714,19	6.646,32	25.624,08
27	13/10/12	0,6023%	8.535.590,65	51.409,86	60.815,16	1.109.067,87	6.679,92	25.471,44
28	13/11/12	0,7020%	8.484.180,79	59.558,94	60.448,87	1.102.387,95	7.738,77	25.318,02
29	13/12/12	0,6175%	8.424.621,84	52.022,03	60.024,52	1.094.649,18	6.759,45	25.140,30
30	13/1/13	1,1561%	8.372.599,80	96.795,62	59.653,87	1.087.889,73	12.577,08	24.985,05
31	13/2/13	0,6406%	8.275.804,17	53.014,80	58.964,21	1.075.312,65	6.888,45	24.696,21
32	13/3/13	0,6481%	8.222.789,37	53.291,89	58.586,48	1.068.424,20	6.924,45	24.537,99
33	13/4/13	0,9810%	8.169.497,47	80.142,77	58.206,79	1.061.499,75	10.413,30	24.378,96
34	13/5/13	1,2579%	8.089.354,70	101.755,99	57.635,78	1.051.086,45	13.221,63	24.139,80
35	13/6/13	0,6631%	7.987.598,71	52.965,76	56.910,78	1.037.864,82	6.882,09	23.836,14
36	13/7/13	0,6713%	7.934.632,94	53.265,19	56.533,40	1.030.982,73	6.921,00	23.678,10
37	13/8/13	0,6797%	7.881.367,75	53.569,65	56.153,89	1.024.061,73	6.960,54	23.519,13
38	13/9/13	0,6882%	7.827.798,10	53.870,90	55.772,21	1.017.101,19	6.999,69	23.359,29
39	13/10/13	0,6970%	7.773.927,19	54.184,27	55.388,39	1.010.101,50	7.040,40	23.198,52
40	13/11/13	0,7059%	7.719.742,92	54.493,66	55.002,33	1.003.061,10	7.080,60	23.036,82
41	13/12/13	0,7150%	7.665.249,25	54.806,53	54.614,07	995.980,50	7.121,25	22.874,22
42	13/1/14	1,3092%	7.610.442,72	99.635,91	54.223,58	988.859,25	12.946,14	22.710,66
43	13/2/14	0,7443%	7.510.806,80	55.902,93	53.513,68	975.913,11	7.263,72	22.413,33
44	13/3/14	0,7543%	7.454.903,87	56.232,33	53.115,38	968.649,39	7.306,53	22.246,50
45	13/4/14	1,1237%	7.398.671,53	83.138,87	52.714,73	961.342,86	10.802,61	22.078,71
46	13/5/14	1,4326%	7.315.532,66	104.802,32	52.122,38	950.540,25	13.617,45	21.830,61
47	13/6/14	0,8044%	7.210.730,34	58.003,11	51.375,67	936.922,80	7.536,60	21.517,86
48	13/7/14	0,8159%	7.152.727,22	58.359,10	50.962,41	929.386,20	7.582,86	21.344,76
49	13/8/14	0,8276%	7.094.368,12	58.712,99	50.546,60	921.803,34	7.628,85	21.170,61
50	13/9/14	0,8396%	7.035.655,13	59.071,36	50.128,28	914.174,49	7.675,41	20.995,41
51	13/10/14	0,8520%	6.976.583,77	59.440,49	49.707,40	906.499,08	7.723,38	20.819,13
52	13/11/14	0,8646%	6.917.143,27	59.805,62	49.283,90	898.775,70	7.770,81	20.641,77
53	13/12/14	0,8775%	6.857.337,65	60.173,13	48.857,79	891.004,89	7.818,57	20.463,30
54	13/1/15	1,5457%	6.797.164,52	105.063,77	48.429,06	883.186,32	13.651,41	20.283,72
55	13/2/15	0,9173%	6.692.100,74	61.386,64	47.680,49	869.534,91	7.976,25	19.970,19
56	13/3/15	0,9279%	6.630.714,10	61.526,39	47.243,12	861.558,66	7.994,40	19.787,01
57	13/4/15	1,3469%	6.569.187,71	88.480,38	46.804,75	853.564,26	11.496,66	19.603,41
58	13/5/15	1,6193%	6.480.707,32	104.942,09	46.174,34	842.067,60	13.635,60	19.339,38
59	13/6/15	0,8854%	6.375.765,22	56.451,02	45.426,64	828.432,00	7.334,94	19.026,21
60	13/7/15	0,8994%	6.319.314,20	56.835,91	45.024,43	821.097,06	7.384,95	18.857,76
61	13/8/15	0,9137%	6.262.478,29	57.220,26	44.619,48	813.712,11	7.434,90	18.688,14

62	13/9/15	0,9285%	6.205.258,02	57.615,82	44.211,79	806.277,21	7.486,29	18.517,38
63	13/10/15	0,9436%	6.147.642,20	58.009,15	43.801,28	798.790,92	7.537,38	18.345,45
64	13/11/15	0,8884%	6.089.633,05	54.100,30	43.387,97	791.253,54	7.029,51	18.172,35
65	13/12/15	0,9024%	6.035.532,75	54.464,64	43.002,52	784.224,03	7.076,85	18.010,89
66	13/1/16	1,6609%	5.981.068,10	99.339,56	42.614,46	777.147,18	12.907,65	17.848,38
67	13/2/16	0,9462%	5.881.728,54	55.652,91	41.906,68	764.239,53	7.231,23	17.551,92
68	13/3/16	0,9617%	5.826.075,63	56.029,36	41.510,16	757.008,30	7.280,16	17.385,84
69	13/4/16	0,9776%	5.770.046,26	56.407,97	41.110,95	749.728,14	7.329,33	17.218,65
70	13/5/16	1,8275%	5.713.638,29	104.416,73	40.709,05	742.398,81	13.567,35	17.050,32
71	13/6/16	1,0282%	5.609.221,55	57.674,01	39.965,09	728.831,46	7.493,85	16.738,71
72	13/7/16	1,0092%	5.551.547,53	56.026,21	39.554,17	721.337,61	7.279,74	16.566,63
73	13/8/16	0,9697%	5.495.521,31	53.290,07	39.154,99	714.057,87	6.924,21	16.399,44
74	13/9/16	0,9854%	5.442.231,24	53.627,74	38.775,31	707.133,66	6.968,10	16.240,41
75	13/10/16	1,0014%	5.388.603,50	53.961,47	38.393,21	700.165,56	7.011,45	16.080,36
76	13/11/16	1,0180%	5.334.642,02	54.306,65	38.008,75	693.154,11	7.056,30	15.919,35
77	13/12/16	1,0350%	5.280.335,36	54.651,47	37.621,82	686.097,81	7.101,12	15.757,29
78	13/1/17	1,0524%	5.225.683,89	54.995,09	37.232,43	678.996,69	7.145,76	15.594,18
79	13/2/17	1,0704%	5.170.688,80	55.347,05	36.840,60	671.850,93	7.191,48	15.430,08
80	13/3/17	1,0890%	5.115.341,74	55.706,07	36.446,25	664.659,45	7.238,13	15.264,90
81	13/4/17	1,1080%	5.059.635,67	56.060,76	36.049,35	657.421,32	7.284,24	15.098,67
82	13/5/17	1,1172%	5.003.574,91	55.899,93	35.649,93	650.137,08	7.263,33	14.931,39
83	13/6/17	1,1372%	4.947.674,97	56.264,95	35.251,65	642.873,75	7.310,76	14.764,56
84	13/7/17	1,1481%	4.891.410,01	56.158,27	34.850,76	635.562,99	7.296,90	14.596,68
85	13/8/17	1,1690%	4.835.251,73	56.524,09	34.450,64	628.266,09	7.344,42	14.429,07
86	13/9/17	1,1906%	4.778.727,64	56.895,53	34.047,92	620.921,67	7.392,69	14.260,41
87	13/10/17	1,2129%	4.721.832,11	57.271,10	33.642,54	613.528,98	7.441,50	14.090,61
88	13/11/17	1,2360%	4.664.561,01	57.653,97	33.234,49	606.087,48	7.491,24	13.919,73
89	13/12/17	1,1328%	4.606.907,03	52.187,04	32.823,71	598.596,24	6.780,90	13.747,68
90	13/1/18	1,1530%	4.554.719,99	52.515,92	32.451,88	591.815,34	6.823,62	13.591,95
91	13/2/18	1,1738%	4.502.204,07	52.846,87	32.077,71	584.991,72	6.866,64	13.435,23
92	13/3/18	1,0629%	4.449.357,20	47.292,21	31.701,19	578.125,08	6.144,90	13.277,52
93	13/4/18	1,0807%	4.402.064,98	47.573,11	31.364,23	571.980,18	6.181,38	13.136,40
94	13/5/18	1,0989%	4.354.491,86	47.851,51	31.025,28	565.798,80	6.217,56	12.994,44
95	13/6/18	1,1177%	4.306.640,35	48.135,31	30.684,34	559.581,24	6.254,43	12.851,64
96	13/7/18	1,0612%	4.258.505,03	45.191,25	30.341,38	553.326,81	5.871,90	12.708,00
97	13/8/18	1,0786%	4.213.313,78	45.444,80	30.019,40	547.454,91	5.904,84	12.573,12
98	13/9/18	1,0966%	4.167.868,97	45.704,85	29.695,61	541.550,07	5.938,65	12.437,52
99	13/10/18	1,1151%	4.122.164,12	45.966,25	29.369,97	535.611,42	5.972,61	12.301,14
100	13/11/18	1,1342%	4.076.197,87	46.232,23	29.042,47	529.638,81	6.007,17	12.163,95
101	13/12/18	1,1539%	4.029.965,64	46.501,77	28.713,07	523.631,64	6.042,18	12.025,98
102	13/1/19	1,1741%	3.983.463,86	46.769,84	28.381,75	517.589,46	6.077,01	11.887,23
103	13/2/19	1,1950%	3.936.694,01	47.043,49	28.048,52	511.512,45	6.112,56	11.747,67
104	13/3/19	1,2165%	3.889.650,52	47.317,59	27.713,34	505.399,89	6.148,20	11.607,27
105	13/4/19	1,2387%	3.842.332,92	47.594,97	27.376,20	499.251,69	6.184,23	11.466,06
106	13/5/19	1,2617%	3.794.737,94	47.878,20	27.037,09	493.067,46	6.221,04	11.324,04
107	13/6/19	1,2171%	3.746.859,73	45.603,02	26.695,97	486.846,42	5.925,42	11.181,15
108	13/7/19	1,2399%	3.701.256,70	45.891,88	26.371,05	480.921,00	5.962,95	11.045,07
109	13/8/19	1,2635%	3.655.364,82	46.185,53	26.044,08	474.958,05	6.001,08	10.908,12
110	13/9/19	1,2879%	3.609.179,29	46.482,62	25.715,01	468.956,97	6.039,69	10.770,30
111	13/10/19	1,3131%	3.562.696,67	46.781,76	25.383,83	462.917,28	6.078,57	10.631,58
112	13/11/19	1,3392%	3.515.914,90	47.085,13	25.050,51	456.838,71	6.117,99	10.491,99
113	13/12/19	1,3497%	3.468.829,77	46.818,79	24.715,03	450.720,72	6.083,37	10.351,47

114	13/1/20	1,3770%	3.422.010,97	47.121,09	24.381,45	444.637,35	6.122,67	10.211,76
115	13/2/20	1,4053%	3.374.889,88	47.427,32	24.045,72	438.514,68	6.162,45	10.071,15
116	13/3/20	1,4346%	3.327.462,55	47.735,77	23.707,81	432.352,23	6.202,53	9.929,61
117	13/4/20	1,4336%	3.279.726,77	47.018,16	23.367,70	426.149,70	6.109,29	9.787,17
118	13/5/20	1,4361%	3.232.708,61	46.424,92	23.032,70	420.040,41	6.032,19	9.646,86
119	13/6/20	1,2734%	3.186.283,68	40.574,13	22.701,92	414.008,22	5.271,99	9.508,32
120	13/7/20	0,8628%	3.145.709,55	27.141,18	22.412,84	408.736,23	3.526,59	9.387,24
121	13/8/20	0,8752%	3.118.568,36	27.293,71	22.219,46	405.209,64	3.546,39	9.306,24
122	13/9/20	0,8879%	3.091.274,65	27.447,42	22.024,99	401.663,25	3.566,37	9.224,79
123	13/10/20	0,9010%	3.063.827,23	27.605,08	21.829,43	398.096,88	3.586,86	9.142,89
124	13/11/20	0,9143%	3.036.222,14	27.760,17	21.632,75	394.510,02	3.607,02	9.060,51
125	13/12/20	0,9280%	3.008.461,96	27.918,52	21.434,96	390.903,00	3.627,57	8.977,68
126	13/1/21	0,9421%	2.980.543,44	28.079,69	21.236,05	387.275,43	3.648,51	8.894,37
127	13/2/21	0,9566%	2.952.463,74	28.243,26	21.035,98	383.626,92	3.669,78	8.810,58
128	13/3/21	0,9714%	2.924.220,47	28.405,87	20.834,75	379.957,14	3.690,90	8.726,28
129	13/4/21	0,9866%	2.895.814,59	28.570,10	20.632,36	376.266,24	3.712,23	8.641,53
130	13/5/21	1,0023%	2.867.244,48	28.738,39	20.428,80	372.554,01	3.734,10	8.556,27
131	13/6/21	1,0184%	2.838.506,09	28.907,34	20.224,05	368.819,91	3.756,06	8.470,50
132	13/7/21	1,0349%	2.809.598,75	29.076,53	20.018,08	365.063,85	3.778,05	8.384,25
133	13/8/21	1,0519%	2.780.522,21	29.248,31	19.810,92	361.285,80	3.800,37	8.297,46
134	13/9/21	1,0695%	2.751.273,90	29.424,87	19.602,53	357.485,43	3.823,32	8.210,19
135	13/10/21	1,0875%	2.721.849,02	29.600,10	19.392,88	353.662,11	3.846,09	8.122,38
136	13/11/21	1,1060%	2.692.248,91	29.776,27	19.181,98	349.816,02	3.868,98	8.034,06
137	13/12/21	1,1251%	2.662.472,64	29.955,47	18.969,83	345.947,04	3.892,26	7.945,20
138	13/1/22	1,1448%	2.632.517,16	30.137,05	18.756,40	342.054,78	3.915,84	7.855,80
139	13/2/22	1,1651%	2.602.380,10	30.320,33	18.541,67	338.138,94	3.939,66	7.765,86
140	13/3/22	1,1860%	2.572.059,77	30.504,62	18.325,64	334.199,28	3.963,60	7.675,38
141	13/4/22	1,1453%	2.541.555,15	29.108,43	18.108,30	330.235,68	3.782,19	7.584,36
142	13/5/22	1,1654%	2.512.446,71	29.280,05	17.900,91	326.453,49	3.804,48	7.497,48
143	13/6/22	0,9369%	2.483.166,66	23.264,78	17.692,29	322.649,01	3.022,89	7.410,12
144	13/7/22	0,9012%	2.459.901,87	22.168,63	17.526,53	319.626,12	2.880,48	7.340,70
145	13/8/22	0,9008%	2.437.733,24	21.959,10	17.368,58	316.745,64	2.853,24	7.274,55
146	13/9/22	0,9136%	2.415.774,14	22.070,51	17.212,13	313.892,40	2.867,73	7.209,00
147	13/10/22	0,9268%	2.393.703,62	22.184,84	17.054,88	311.024,67	2.882,58	7.143,15
148	13/11/22	0,9402%	2.371.518,78	22.297,01	16.896,81	308.142,09	2.897,16	7.076,94
149	13/12/22	0,9540%	2.349.221,76	22.411,57	16.737,95	305.244,93	2.912,04	7.010,40
150	13/1/23	0,9117%	2.326.810,18	21.213,52	16.578,27	302.332,89	2.756,37	6.943,53
151	13/2/23	0,9246%	2.305.596,65	21.317,54	16.427,12	299.576,52	2.769,87	6.880,23
152	13/3/23	0,9378%	2.284.279,11	21.421,96	16.275,24	296.806,65	2.783,46	6.816,60
153	13/4/23	0,9514%	2.262.857,14	21.528,82	16.122,61	294.023,19	2.797,35	6.752,67
154	13/5/23	0,9653%	2.241.328,31	21.635,54	15.969,22	291.225,84	2.811,21	6.688,44
155	13/6/23	0,9796%	2.219.692,77	21.744,11	15.815,07	288.414,63	2.825,31	6.623,88
156	13/7/23	0,9942%	2.197.948,66	21.852,00	15.660,14	285.589,32	2.839,32	6.558,99
157	13/8/23	1,0093%	2.176.096,66	21.963,34	15.504,45	282.750,00	2.853,81	6.493,77
158	13/9/23	1,0248%	2.154.133,31	22.075,55	15.347,96	279.896,19	2.868,39	6.428,22
159	13/10/23	1,0407%	2.132.057,75	22.188,32	15.190,68	277.027,80	2.883,03	6.362,37
160	13/11/23	1,0570%	2.109.869,43	22.301,31	15.032,59	274.144,77	2.897,70	6.296,13
161	13/12/23	1,0738%	2.087.568,11	22.416,30	14.873,69	271.247,07	2.912,64	6.229,59
162	13/1/24	1,0911%	2.065.151,80	22.532,87	14.713,98	268.334,43	2.927,79	6.162,69
163	13/2/24	1,1089%	2.042.618,93	22.650,60	14.553,44	265.406,64	2.943,09	6.095,46
164	13/3/24	1,1272%	2.019.968,33	22.769,08	14.392,05	262.463,55	2.958,48	6.027,87
165	13/4/24	1,1460%	1.997.199,25	22.887,90	14.229,82	259.505,07	2.973,93	5.959,92

166	13/5/24	1,1654%	1.974.311,34	23.008,62	14.066,75	256.531,14	2.989,62	5.891,61
167	13/6/24	1,1855%	1.951.302,72	23.132,69	13.902,82	253.541,52	3.005,73	5.822,97
168	13/7/24	1,2061%	1.928.170,03	23.255,65	13.738,00	250.535,79	3.021,72	5.753,94
169	13/8/24	1,2274%	1.904.914,37	23.380,91	13.572,30	247.514,07	3.037,98	5.684,52
170	13/9/24	1,2493%	1.881.533,45	23.505,99	13.405,72	244.476,09	3.054,24	5.614,77
171	13/10/24	1,2720%	1.858.027,45	23.634,10	13.238,24	241.421,85	3.070,89	5.544,60
172	13/11/24	1,2954%	1.834.393,34	23.762,73	13.069,85	238.350,96	3.087,60	5.474,07
173	13/12/24	1,3195%	1.810.630,61	23.891,27	12.900,54	235.263,36	3.104,31	5.403,18
174	13/1/25	1,3445%	1.786.739,34	24.022,71	12.730,32	232.159,05	3.121,38	5.331,87
175	13/2/25	1,3704%	1.762.716,63	24.156,26	12.559,16	229.037,67	3.138,72	5.260,20
176	13/3/25	1,3971%	1.738.560,36	24.289,42	12.387,05	225.898,95	3.156,03	5.188,11
177	13/4/25	1,4249%	1.714.270,93	24.426,64	12.213,99	222.742,92	3.173,85	5.115,63
178	13/5/25	1,3525%	1.689.844,29	22.855,14	12.039,95	219.569,07	2.969,67	5.042,73
179	13/6/25	0,8773%	1.666.989,14	14.624,49	11.877,11	216.599,40	1.900,23	4.974,51
180	13/7/25	0,8328%	1.652.364,65	13.760,89	11.772,92	214.699,17	1.788,00	4.930,89
181	13/8/25	0,8445%	1.638.603,75	13.838,00	11.674,87	212.911,17	1.798,02	4.889,82
182	13/9/25	0,8564%	1.624.765,75	13.914,49	11.576,28	211.113,15	1.807,98	4.848,51
183	13/10/25	0,8685%	1.610.851,25	13.990,24	11.477,14	209.305,17	1.817,82	4.806,99
184	13/11/25	0,8810%	1.596.861,01	14.068,34	11.377,46	207.487,35	1.827,96	4.765,26
185	13/12/25	0,8939%	1.582.792,66	14.148,58	11.277,22	205.659,39	1.838,40	4.723,26
186	13/1/26	0,8693%	1.568.644,08	13.636,22	11.176,42	203.820,99	1.771,83	4.681,05
187	13/2/26	0,8817%	1.555.007,86	13.710,50	11.079,26	202.049,16	1.781,46	4.640,37
188	13/3/26	0,8944%	1.541.297,35	13.785,36	10.981,57	200.267,70	1.791,18	4.599,45
189	13/4/26	0,9075%	1.527.511,99	13.862,17	10.883,35	198.476,52	1.801,17	4.558,29
190	13/5/26	0,9208%	1.513.649,82	13.937,68	10.784,59	196.675,35	1.810,98	4.516,95
191	13/6/26	0,9346%	1.499.712,13	14.016,30	10.685,28	194.864,37	1.821,21	4.475,34
192	13/7/26	0,9487%	1.485.695,82	14.094,79	10.585,42	193.043,16	1.831,41	4.433,52
193	13/8/26	0,9631%	1.471.601,02	14.172,98	10.484,99	191.211,75	1.841,55	4.391,46
194	13/9/26	0,9780%	1.457.428,04	14.253,64	10.384,01	189.370,20	1.852,05	4.349,16
195	13/10/26	0,9932%	1.443.174,39	14.333,60	10.282,46	187.518,15	1.862,43	4.306,62
196	13/11/26	1,0089%	1.428.840,78	14.415,57	10.180,33	185.655,72	1.873,08	4.263,87
197	13/12/26	1,0250%	1.414.425,21	14.497,85	10.077,62	183.782,64	1.883,76	4.220,85
198	13/1/27	1,0416%	1.399.927,35	14.581,64	9.974,33	181.898,88	1.894,65	4.177,56
199	13/2/27	1,0586%	1.385.345,70	14.665,26	9.870,43	180.004,23	1.905,51	4.134,06
200	13/3/27	1,0761%	1.370.680,44	14.749,89	9.765,95	178.098,72	1.916,52	4.090,29
201	13/4/27	1,0942%	1.355.930,54	14.836,59	9.660,85	176.182,20	1.927,80	4.046,28
202	13/5/27	1,1127%	1.341.093,95	14.922,35	9.555,15	174.254,40	1.938,93	4.002,00
203	13/6/27	1,1319%	1.326.171,60	15.010,93	9.448,82	172.315,47	1.950,45	3.957,48
204	13/7/27	1,1516%	1.311.160,66	15.099,32	9.341,87	170.365,02	1.961,91	3.912,69
205	13/8/27	1,1719%	1.296.061,34	15.188,54	9.234,29	168.403,11	1.973,52	3.867,63
206	13/9/27	1,1928%	1.280.872,79	15.278,25	9.126,08	166.429,59	1.985,16	3.822,30
207	13/10/27	1,2145%	1.265.594,54	15.370,64	9.017,22	164.444,43	1.997,19	3.776,70
208	13/11/27	1,2366%	1.250.223,90	15.460,26	8.907,71	162.447,24	2.008,83	3.730,83
209	13/12/27	1,2171%	1.234.763,63	15.028,30	8.797,55	160.438,41	1.952,70	3.684,69
210	13/1/28	1,2398%	1.219.735,32	15.122,27	8.690,48	158.485,71	1.964,91	3.639,84
211	13/2/28	1,2632%	1.204.613,04	15.216,67	8.582,73	156.520,80	1.977,18	3.594,72
212	13/3/28	1,2875%	1.189.396,37	15.313,47	8.474,32	154.543,62	1.989,75	3.549,33
213	13/4/28	1,3125%	1.174.082,89	15.409,83	8.365,21	152.553,87	2.002,26	3.503,61
214	13/5/28	1,3384%	1.158.673,05	15.507,68	8.255,42	150.551,61	2.014,98	3.457,62
215	13/6/28	1,3652%	1.143.165,37	15.606,49	8.144,93	148.536,63	2.027,82	3.411,36
216	13/7/28	1,3930%	1.127.558,88	15.706,89	8.033,73	146.508,81	2.040,87	3.364,80
217	13/8/28	1,4217%	1.111.851,98	15.807,19	7.921,82	144.467,94	2.053,89	3.317,91

218	13/9/28	1,4515%	1.096.044,78	15.909,09	7.809,20	142.414,05	2.067,15	3.270,75
219	13/10/28	1,4824%	1.080.135,69	16.011,93	7.695,85	140.346,90	2.080,50	3.223,26
220	13/11/28	1,5145%	1.064.123,76	16.116,15	7.581,76	138.266,40	2.094,03	3.175,50
221	13/12/28	1,5478%	1.048.007,61	16.221,06	7.466,94	136.172,37	2.107,68	3.127,38
222	13/1/29	1,5824%	1.031.786,55	16.326,99	7.351,36	134.064,69	2.121,45	3.078,99
223	13/2/29	1,6185%	1.015.459,56	16.435,21	7.235,04	131.943,24	2.135,49	3.030,27
224	13/3/29	1,6122%	999.024,34	16.106,27	7.117,94	129.807,75	2.092,77	2.981,22
225	13/4/29	1,4340%	982.918,07	14.095,04	7.003,18	127.714,98	1.831,44	2.933,16
226	13/5/29	1,4635%	968.823,03	14.178,72	6.902,75	125.883,54	1.842,30	2.891,10
227	13/6/29	1,4942%	954.644,30	14.264,29	6.801,73	124.041,24	1.853,43	2.848,77
228	13/7/29	1,5260%	940.380,01	14.350,19	6.700,10	122.187,81	1.864,59	2.806,23
229	13/8/29	1,5591%	926.029,81	14.437,73	6.597,86	120.323,22	1.875,96	2.763,39
230	13/9/29	1,5934%	911.592,08	14.525,30	6.494,99	118.447,26	1.887,33	2.720,31
231	13/10/29	1,6291%	897.066,77	14.614,11	6.391,50	116.559,93	1.898,88	2.676,96
232	13/11/29	1,6663%	882.452,66	14.704,30	6.287,38	114.661,05	1.910,61	2.633,34
233	13/12/29	1,7050%	867.748,35	14.795,10	6.182,61	112.750,44	1.922,40	2.589,48
234	13/1/30	1,7453%	852.953,24	14.886,59	6.077,19	110.828,04	1.934,28	2.545,32
235	13/2/30	1,7878%	838.066,64	14.982,95	5.971,13	108.893,76	1.946,79	2.500,89
236	13/3/30	1,7750%	823.083,69	14.609,73	5.864,38	106.946,97	1.898,31	2.456,19
237	13/4/30	1,8182%	808.473,95	14.699,67	5.760,28	105.048,66	1.909,98	2.412,60
238	13/5/30	1,8629%	793.774,28	14.787,22	5.655,55	103.138,68	1.921,38	2.368,71
239	13/6/30	1,8955%	778.987,06	14.765,69	5.550,19	101.217,30	1.918,56	2.324,61
240	13/7/30	1,7006%	764.221,36	12.996,34	5.444,99	99.298,74	1.688,67	2.280,54
241	13/8/30	1,7398%	751.225,01	13.069,81	5.352,39	97.610,07	1.698,21	2.241,75
242	13/9/30	1,7806%	738.155,20	13.143,59	5.259,27	95.911,86	1.707,81	2.202,75
243	13/10/30	1,8232%	725.011,61	13.218,41	5.165,62	94.204,05	1.717,53	2.163,54
244	13/11/30	1,8676%	711.793,20	13.293,44	5.071,44	92.486,52	1.727,28	2.124,09
245	13/12/30	1,9141%	698.499,75	13.369,98	4.976,73	90.759,24	1.737,21	2.084,40
246	13/1/31	1,9627%	685.129,76	13.447,04	4.881,47	89.022,03	1.747,23	2.044,50
247	13/2/31	1,2091%	671.682,72	8.121,31	4.785,66	87.274,80	1.055,25	2.004,39
248	13/3/31	1,2275%	663.561,40	8.145,21	4.727,80	86.219,55	1.058,34	1.980,15
249	13/4/31	1,2463%	655.416,19	8.168,45	4.669,76	85.161,21	1.061,37	1.955,85
250	13/5/31	1,2657%	647.247,74	8.192,21	4.611,57	84.099,84	1.064,46	1.931,46
251	13/6/31	1,2858%	639.055,52	8.216,97	4.553,20	83.035,38	1.067,67	1.907,01
252	13/7/31	1,1479%	630.838,55	7.241,39	4.494,65	81.967,71	940,92	1.882,50
253	13/8/31	1,1652%	623.597,15	7.266,15	4.443,06	81.026,79	944,13	1.860,90
254	13/9/31	1,1829%	616.331,00	7.290,57	4.391,29	80.082,66	947,31	1.839,21
255	13/10/31	1,2012%	609.040,42	7.315,79	4.339,34	79.135,35	950,58	1.817,46
256	13/11/31	1,2199%	601.724,62	7.340,43	4.287,22	78.184,77	953,79	1.795,62
257	13/12/31	1,2393%	594.384,18	7.366,20	4.234,92	77.230,98	957,12	1.773,72
258	13/1/32	1,2592%	587.017,98	7.391,73	4.182,43	76.273,86	960,45	1.751,73
259	13/2/32	1,2797%	579.626,25	7.417,47	4.129,77	75.313,41	963,78	1.729,68
260	13/3/32	1,3009%	572.208,77	7.443,86	4.076,92	74.349,63	967,20	1.707,54
261	13/4/32	1,3227%	564.764,91	7.470,14	4.023,88	73.382,43	970,62	1.685,34
262	13/5/32	1,3452%	557.294,76	7.496,72	3.970,66	72.411,81	974,07	1.663,02
263	13/6/32	1,3685%	549.798,04	7.523,98	3.917,25	71.437,74	977,64	1.640,67
264	13/7/32	1,3925%	542.274,05	7.551,16	3.863,64	70.460,10	981,15	1.618,20
265	13/8/32	1,4173%	534.722,88	7.578,62	3.809,84	69.478,95	984,72	1.595,67
266	13/9/32	1,4430%	527.144,26	7.606,69	3.755,84	68.494,23	988,38	1.573,05
267	13/10/32	1,4695%	519.537,56	7.634,60	3.701,64	67.505,85	992,01	1.550,37
268	13/11/32	1,4970%	511.902,96	7.663,18	3.647,25	66.513,84	995,70	1.527,57
269	13/12/32	1,5263%	504.239,77	7.696,21	3.592,65	65.518,14	999,99	1.504,71

270	13/1/33	1,4252%	496.543,56	7.076,73	3.537,81	64.518,15	919,50	1.481,73
271	13/2/33	1,4505%	489.466,82	7.099,71	3.487,39	63.598,65	922,50	1.460,64
272	13/3/33	1,4766%	482.367,11	7.122,63	3.436,81	62.676,15	925,47	1.439,43
273	13/4/33	1,5036%	475.244,47	7.145,77	3.386,06	61.750,68	928,47	1.418,19
274	13/5/33	1,5315%	468.098,70	7.168,93	3.335,15	60.822,21	931,50	1.396,86
275	13/6/33	1,5605%	460.929,77	7.192,80	3.284,07	59.890,71	934,59	1.375,47
276	13/7/33	1,5905%	453.736,96	7.216,68	3.232,82	58.956,12	937,71	1.353,99
277	13/8/33	1,6216%	446.520,27	7.240,77	3.181,40	58.018,41	940,83	1.332,48
278	13/9/33	1,6539%	439.279,50	7.265,24	3.129,81	57.077,58	944,01	1.310,85
279	13/10/33	1,6874%	432.014,25	7.289,80	3.078,05	56.133,57	947,19	1.289,19
280	13/11/33	1,7222%	424.724,45	7.314,60	3.026,11	55.186,38	950,43	1.267,44
281	13/12/33	1,7584%	417.409,84	7.339,73	2.974,00	54.235,95	953,67	1.245,60
282	13/1/34	1,7960%	410.070,11	7.364,85	2.921,70	53.282,28	956,94	1.223,70
283	13/2/34	1,8352%	402.705,25	7.390,44	2.869,23	52.325,34	960,27	1.201,71
284	13/3/34	1,8761%	395.314,80	7.416,50	2.816,57	51.365,07	963,66	1.179,66
285	13/4/34	1,9187%	387.898,30	7.442,60	2.763,73	50.401,41	967,05	1.157,52
286	13/5/34	1,9632%	380.455,69	7.469,10	2.710,70	49.434,36	970,50	1.135,32
287	13/6/34	2,0097%	372.986,59	7.495,91	2.657,48	48.463,86	973,98	1.113,03
288	13/7/34	2,0587%	365.490,68	7.524,35	2.604,08	47.489,88	977,67	1.090,65
289	13/8/34	2,0254%	357.966,32	7.250,24	2.550,47	46.512,21	942,06	1.068,21
290	13/9/34	2,0742%	350.716,07	7.274,55	2.498,81	45.570,15	945,21	1.046,58
291	13/10/34	2,1253%	343.441,52	7.299,16	2.446,98	44.624,94	948,42	1.024,86
292	13/11/34	2,1789%	336.142,36	7.324,20	2.394,97	43.676,52	951,66	1.003,08
293	13/12/34	2,2351%	328.818,15	7.349,41	2.342,79	42.724,86	954,93	981,24
294	13/1/35	2,2942%	321.468,73	7.375,13	2.290,43	41.769,93	958,29	959,31
295	13/2/35	2,3562%	314.093,60	7.400,67	2.237,88	40.811,64	961,59	937,29
296	13/3/35	2,4215%	306.692,93	7.426,56	2.185,15	39.850,05	964,98	915,21
297	13/4/35	2,4904%	299.266,36	7.452,92	2.132,24	38.885,07	968,40	893,04
298	13/5/35	2,5659%	291.813,43	7.487,64	2.079,13	37.916,67	972,90	870,81
299	13/6/35	1,5399%	284.325,79	4.378,33	2.025,79	36.943,77	568,89	848,46
300	13/7/35	1,5711%	279.947,45	4.398,25	1.994,59	36.374,88	571,50	835,38
301	13/8/35	1,6035%	275.549,20	4.418,43	1.963,25	35.803,38	574,11	822,27
302	13/9/35	1,6372%	271.130,77	4.438,95	1.931,77	35.229,27	576,78	809,07
303	13/10/35	1,6722%	266.691,82	4.459,62	1.900,15	34.652,49	579,45	795,84
304	13/11/35	1,7086%	262.232,19	4.480,49	1.868,37	34.073,04	582,18	782,52
305	13/12/35	1,7464%	257.751,70	4.501,37	1.836,45	33.490,86	584,88	769,14
306	13/1/36	1,7859%	253.250,32	4.522,79	1.804,38	32.905,98	587,67	755,73
307	13/2/36	1,8270%	248.727,52	4.544,25	1.772,15	32.318,31	590,46	742,23
308	13/3/36	1,8699%	244.183,27	4.565,98	1.739,77	31.727,85	593,28	728,67
309	13/4/36	1,9147%	239.617,29	4.587,95	1.707,24	31.134,57	596,13	715,05
310	13/5/36	1,9617%	235.029,34	4.610,57	1.674,55	30.538,44	599,07	701,34
311	13/6/36	1,9331%	230.418,76	4.454,22	1.641,70	29.939,37	578,76	687,60
312	13/7/36	1,9811%	225.964,54	4.476,58	1.609,97	29.360,61	581,67	674,31
313	13/8/36	2,0315%	221.487,96	4.499,52	1.578,07	28.778,94	584,64	660,93
314	13/9/36	2,0842%	216.988,43	4.522,47	1.546,01	28.194,30	587,64	647,52
315	13/10/36	2,1395%	212.465,96	4.545,70	1.513,79	27.606,66	590,64	634,02
316	13/11/36	2,1976%	207.920,25	4.569,25	1.481,40	27.016,02	593,70	620,46
317	13/12/36	2,2587%	203.350,99	4.593,08	1.448,85	26.422,32	596,79	606,81
318	13/1/37	2,3229%	198.757,90	4.616,94	1.416,12	25.825,53	599,91	593,10
319	13/2/37	2,3906%	194.140,95	4.641,13	1.383,23	25.225,62	603,03	579,33
320	13/3/37	2,4621%	189.499,82	4.665,67	1.350,16	24.622,59	606,24	565,47
321	13/4/37	2,5376%	184.834,15	4.690,35	1.316,92	24.016,35	609,45	551,55

322	13/5/37	2,6176%	180.143,79	4.715,44	1.283,50	23.406,90	612,69	537,57
323	13/6/37	2,7023%	175.428,35	4.740,60	1.249,90	22.794,21	615,96	523,50
324	13/7/37	2,7923%	170.687,75	4.766,11	1.216,13	22.178,25	619,29	509,34
325	13/8/37	2,8880%	165.921,64	4.791,81	1.182,17	21.558,96	622,62	495,12
326	13/9/37	2,9901%	161.129,82	4.817,94	1.148,03	20.936,34	626,01	480,81
327	13/10/37	3,0990%	156.311,88	4.844,10	1.113,70	20.310,33	629,43	466,44
328	13/11/37	3,2157%	151.467,77	4.870,74	1.079,19	19.680,90	632,88	451,98
329	13/12/37	3,3408%	146.597,02	4.897,51	1.044,48	19.048,02	636,36	437,46
330	13/1/38	3,4754%	141.699,51	4.924,62	1.009,59	18.411,66	639,87	422,85
331	13/2/38	3,6205%	136.774,88	4.951,93	974,50	17.771,79	643,44	408,15
332	13/3/38	3,7775%	131.822,95	4.979,61	939,22	17.128,35	647,01	393,36
333	13/4/38	3,9478%	126.843,34	5.007,52	903,74	16.481,34	650,64	378,51
334	13/5/38	4,1332%	121.835,82	5.035,71	868,06	15.830,70	654,30	363,57
335	13/6/38	4,3359%	116.800,10	5.064,33	832,18	15.176,40	658,02	348,54
336	13/7/38	4,5581%	111.735,76	5.093,02	796,10	14.518,38	661,77	333,42
337	13/8/38	4,8031%	106.642,74	5.122,15	759,81	13.856,61	665,55	318,21
338	13/9/38	5,0744%	101.520,58	5.151,56	723,32	13.191,06	669,36	302,94
339	13/10/38	5,3764%	96.369,02	5.181,18	686,61	12.521,70	673,23	287,58
340	13/11/38	5,7148%	91.187,83	5.211,20	649,70	11.848,47	677,13	272,10
341	13/12/38	6,0965%	85.976,63	5.241,56	612,57	11.171,34	681,06	256,56
342	13/1/39	6,5302%	80.735,07	5.272,16	575,22	10.490,28	685,05	240,90
343	13/2/39	7,0274%	75.462,91	5.303,08	537,66	9.805,23	689,04	225,18
344	13/3/39	7,6031%	70.159,82	5.334,32	499,88	9.116,19	693,12	209,34
345	13/4/39	8,2773%	64.825,50	5.365,80	461,87	8.423,07	697,20	193,44
346	13/5/39	9,0779%	59.459,70	5.397,69	423,64	7.725,87	701,34	177,42
347	13/6/39	10,0439%	54.062,01	5.429,93	385,18	7.024,53	705,54	161,31
348	13/7/39	11,2322%	48.632,08	5.462,45	346,49	6.318,99	709,77	145,11
349	13/8/39	12,7297%	43.169,62	5.495,36	307,57	5.609,22	714,03	128,82
350	13/9/39	13,0387%	37.674,26	4.912,23	268,42	4.895,19	638,28	112,41
351	13/10/39	11,6563%	32.762,03	3.818,84	233,42	4.256,91	496,20	97,74
352	13/11/39	13,3100%	28.943,19	3.852,33	206,21	3.760,71	500,55	86,37
353	13/12/39	15,4884%	25.090,85	3.886,17	178,76	3.260,16	504,96	74,85
354	13/1/40	18,4882%	21.204,68	3.920,36	151,08	2.755,20	509,40	63,27
355	13/2/40	22,8814%	17.284,31	3.954,89	123,14	2.245,80	513,87	51,57
356	13/3/40	29,9143%	13.329,42	3.987,40	94,97	1.731,93	518,10	39,75
357	13/4/40	33,4865%	9.342,02	3.128,31	66,56	1.213,83	406,47	27,87
358	13/5/40	50,7686%	6.213,70	3.154,61	44,27	807,36	409,89	18,54
359	13/6/40	#####	3.059,09	3.059,09	21,79	397,47	397,47	9,12

#### Fundo de Liquidez

Todos os recebimentos das parcelas dos Créditos Imobiliários de determinado mês, serão direcionados para pagamento da remuneração dos CRIs do mês seguinte. Este mecanismo permite o recebimento de 100% dos valores distribuídos ao longo do mês, uma vez que os Contratos Imobiliários possuem datas de vencimentos distintas. Inicialmente, este fundo será composto pelo primeiro mês de carência no pagamento dos CRIs, devendo ser recomposto pelos pagamentos mensais dos Devedores nos meses subsequentes até a liquidação total dos CRIs. Os recursos integrantes deste Fundo deverão ser aplicados em títulos públicos e/ou privados de baixo risco de crédito.

#### Fundo de Reserva:

O Fundo de Reserva será composto dos recursos que seriam destinados para pagamento 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 mantidos neste fundo poderão ser aplicados pela Securitizadora em títulos públicos ou privados de baixo risco e com liquidez imediata.

**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 Assembléias 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.

A forma de cálculo da remuneração das empresas envolvidas na Operação consta na página 23 deste Prospecto.

**Cronologia de Pagamentos das Obrigações do Patrimônio Separado**

Os CRIs serão pagos mensalmente, todo dia 13 (treze) 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.

**Seqüência de Pagamento das Obrigações Relativas ao Patrimônio Separado**

Mensalmente, a prioridade nos pagamentos obedecerá à seguinte ordem:

- 1º Pagamento das despesas e comissões, previstas no Fundo de Despesa;
- 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;
- 5º Pagamento dos juros, referentes aos CRIs Júnior, vencidos no respectivo mês do pagamento;
- 6º Pagamento do principal dos CRIs Júnior relativo ao respectivo mês de pagamento;
- 7º Pagamento aos CRIs Júnior de eventual amortização extraordinária.

**Antecipação de Pagamento dos CRIs Sênior**

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 Sequência de Pagamentos das Obrigações Relativas ao Patrimônio Separado e passará a ser efetuado da seguinte forma:

- (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 Termo ou dos demais documentos da operação de Securitização.

(viii) quando o saldo devedor da Série Sênior corresponder à 10% (dez por cento) do Valor de Emissão da Série Sênior, ambos devidamente corrigidos conforme este Termo.

**Critérios para  
apuração do índice  
de Inadimplência na  
Carteira**

A ocorrência dos seguintes eventos levará à alteração da forma de pagamento dos CRIs, passando-se à Antecipação de Pagamento dos CRIs Sênior (Pagamento Sequencial).

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

NI<sub>n</sub> = somatório dos saldos devedores dos Créditos Imobiliários inadimplentes caracterizados em “Critério de inadimplência 1” ou “Critério de inadimplência 2”;

NI<sub>0</sub> = 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 Sequencial, caso o resultado da divisão entre NI<sub>n</sub> e NI<sub>0</sub> (“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. Nesta 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).

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 do CRI Júnior (parâmetros máximos).

**Pagamento  
Seqüencial das  
Obrigações Relativas  
ao Patrimônio  
Separado**

A partir do momento que o pagamento das obrigações relativas ao Patrimônio Separado passa a ser Sequencial, 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 Sequencial, obedecerão a seguinte ordem:

- 1º Pagamento das despesas e comissões, previstas no Fundo de Despesa;
- 2º Pagamento integral dos juros referentes ao CRI 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**

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 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. 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, inclusive o valor da Amortização Extraordinária deverá ser anuído pelo Agente Fiduciário via sistema, à Cetip.

**Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário**

O Agente Fiduciário poderá assumir a administração do Patrimônio Separado, na ocorrência de qualquer dos eventos listados abaixo:

- 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.

**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 Assembléia 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:

- I. que a Securitizadora esteja com seu registro de companhia aberta devidamente regularizado na CVM;
- II. que não tenha ocorrido o inadimplemento financeiro perante os Investidores;
- III. que o desdobramento seja aprovado em Assembléia 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;
- IV. 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;
- V. 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 de Subscrição e Integralização**

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 pelos Investidores 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 de Subscrição**

O valor de subscrição deverá ser calculado da forma abaixo:

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

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;  
 N° 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;

NI<sub>k</sub> = 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;

NI<sub>k-1</sub> = 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 13 (treze) de cada mês.

<b>Distribuição dos CRIs</b>	Conforme disposto no art. 9º da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, a presente Emissão não contará com instituição intermediária, uma vez tratar-se de captação de importância não superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de Reais)
<b>Procedimento de Distribuição e Colocação dos CRIs</b>	O registro provisório será automaticamente cancelado, independentemente de notificação pela CVM, caso o registro definitivo não seja requerido até o 30º dia do mês subsequente ao da concessão do registro provisório, o que provocará a suspensão da negociação dos CRIs e a necessidade de seu resgate imediato, pelo valor unitário atualizado, independentemente da anuência dos detentores dos CRIs.
<b>Boletins de Subscrição</b>	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 VII e estará sujeita aos termos e condições da Oferta e aqueles previstos no respectivo Boletim de Subscrição.  O Investidor deverá assinar o Boletim individual de Subscrição que será autenticado pela Emissora e indicará, 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.
<b>Público-Alvo da Oferta:</b>	A Oferta primária tem como público alvos investidores qualificados (conforme definido no artigo 109 da Instrução CVM nº 409/03). No caso de negociação no mercado secundário, o público alvo poderá incluir investidores não qualificados, desde que obedecidas às regras da Instrução CVM 400/04.
<b>Assembléia dos Titulares dos CRIs:</b>	Quorum para Convocação: A Assembléia 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 Assembléia Geral dos Titulares de CRIs se instalará, em primeira convocação, com a presença de titulares de CRIs que representem, no mínimo, 2/3 do valor global dos

CRI 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 assembléia geral convocada para este fim.

**Inadequação do Investimento:**

O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem 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 estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário.

**Destinação dos Recursos:**

Os recursos líquidos obtidos pela Securitizadora por meio desta Emissão serão destinados à recomposição do patrimônio da Securitizadora diminuído em razão da aquisição das CCIs.

**Comunicação de Ato e/ou Fato Relevante**

A comunicação de atos e/ou fato de interesse dos investidores será feita através de publicação no jornal "O Dia" de São Paulo.

**Informações Adicionais**

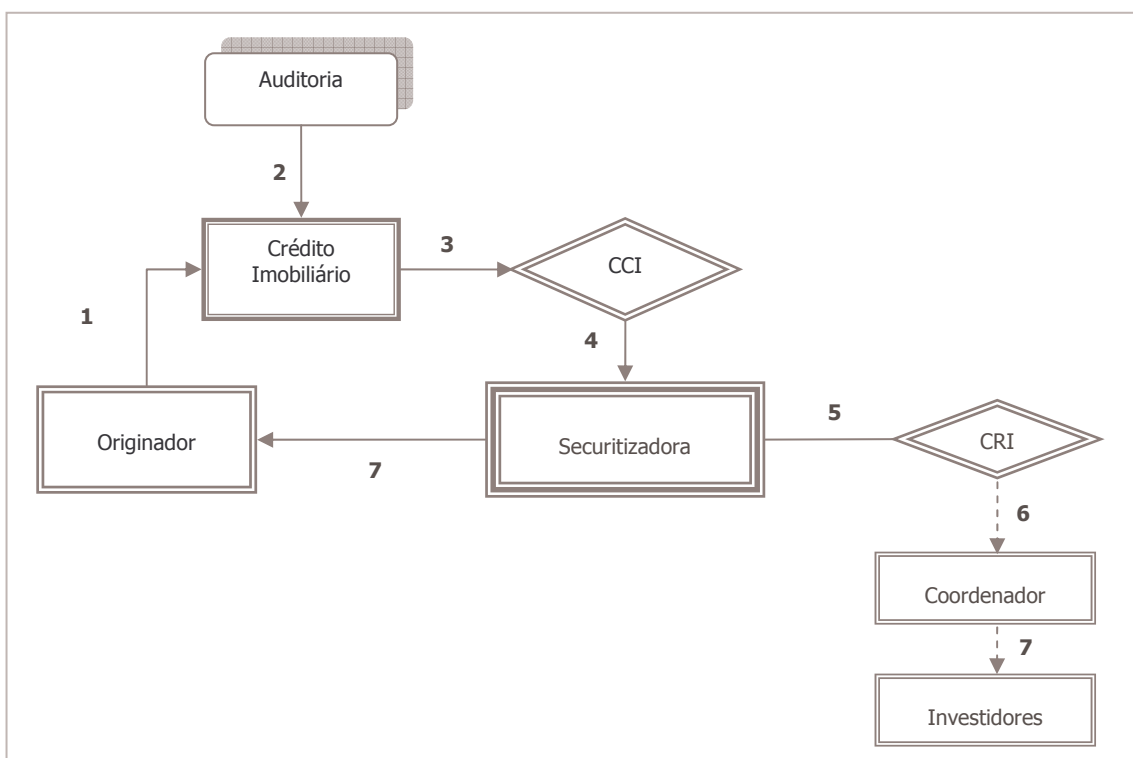
Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Securitizadora e sobre a Emissão poderão ser obtidas junto à Emissora e a CVM.

## 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 que viabilize economicamente a emissão, a Securitizadora emite os CRIs e os coloca no mercado. Com estes recursos ela se reembolsa, ou dependendo da negociação ela efetua o pagamento da cessão dos créditos.

### 2.2.2. Resumo da Operação



1. O(s) Originador(es) possui(em) Créditos Imobiliários, originados de Contratos Imobiliários.
2. A(s) Empresa(s) de Auditoria realizou(aram) a auditoria dos Créditos Imobiliários.
3. O(s) Originador(es) emite(m) CCI(s) com lastro nos Créditos Imobiliários escolhidos pela Securitizadora.
4. O(s) Originador(es) cede(m) as CCI(s) para a Securitizadora.
5. A Securitizadora emite CRI(s) com lastro na(s) CCI(s) cedida(s) pelo(s) Originador(es).

6. O Coordenador 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 e custódia dos CRIs;
- (ii) Pagamento dos impostos que eventualmente venham a incidir sobre a distribuição de seus rendimentos, conforme a regulamentação em vigor, 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 Assembléia 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 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 CCI's;
- 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 CCI's;
- 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

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).

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.

Os investidores pessoas físicas estão isentos 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).

Os investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada período de apuração (art. 76, II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (art. 71 da Lei nº 8.981/95, na redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

O IRRF pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (art. 76, I, da Lei nº 8.981/95). Em alguns casos o montante de IRRF eventualmente não utilizado na declaração formará saldo negativo de imposto de renda passível de restituição ou compensação com tributos de períodos subsequentes administrados pela Secretaria da Receita Federal (artigos 2º, §4º, III e 6º, §1º, II, da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996).

As carteiras dos fundos de investimento (exceto fundos de investimento imobiliário) estão isentas do imposto de renda (art. 28, §10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997). Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos

líquidos auferidos (art. 77, I, da Lei nº 8.981/95, na redação da Lei nº 9.065/95 e art. 5º da Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004).

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (art. 78 da Lei nº 8.981/95). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000). Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (art. 81 da Lei nº 8.981/95, art. 11 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, art. 16 da Medida Provisória nº 2.189-49, 23 de agosto de 2001).

Com relação aos investimentos estrangeiros, estes ficam isentos do imposto de renda os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (art. 81, §§ 1º e 2º, “b”, da Lei nº 8.981/95). Outros rendimentos auferidos pelo investidor estrangeiro, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10%, em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15%, nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (art. 81 da Lei nº 8.981/95 e art. 11 da Lei nº 9.249/95).

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros oriundos de país ou jurisdição que não tribute a renda ou que a tribute a alíquota efetiva máxima inferior a 20%, hipótese em que o investidor externo sujeitar-se-á às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (art. 29, §1º, da Medida Provisória 2.158-35, 24 de agosto de 2001, art. 16, §2º, da Medida Provisória nº 2.189-49/01, art. 24 da Lei nº 9.430/96 e art. 8º da Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999). Haverá também incidência do IRPF à alíquota de 0,005%, como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (art. 78 da Lei nº 8.981/95 c/c art. 2º, “caput” e §1º, da Lei nº 11.033/04 e art. 10, §3º, I, “b”, da Instrução Normativa nº 487, de 30 de dezembro de 2004, do Secretário da Receita Federal). A Secretaria da Receita Federal divulga lista exhaustiva dos referidos países e jurisdições, atualmente constantes da Instrução Normativa nº 188, de 6 de agosto de 2002.

Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio. Sendo que na entrada de recursos será cobrada uma alíquota de 2% (dois por cento) e para a saída será cobrada a alíquota de 0% (zero por cento), conforme os incisos XXI e XXII do Decreto nº 6.983 de 19 de outubro de 2009, o qual alterou o Decreto nº 6.306 de 14 de dezembro de 2007.

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (art. 6º do Decreto-Lei nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e art. 65, §8º, da Lei nº 8.981/95). As normas editadas pela Cetip contêm regras procedimentais relativas à retenção e recolhimento do IRRF em se tratando de operações com CRI registrados para negociação no Sistema Nacional de Ativos (SNA), administrado e operacionalizado pela Cetip.

A retenção deve ser efetuada por ocasião do pagamento ou crédito dos rendimentos aos investidores, ou da alienação do papel (art. 65, §7º, da Lei nº 8.981/95), e o recolhimento do IRRF deve ser realizado (i) na data da ocorrência do fato gerador, nos casos de rendimentos atribuídos a residentes ou domiciliados no exterior e de pagamentos a beneficiários não identificados; (ii) até o terceiro dia útil subsequente ao decêndio de ocorrência dos fatos geradores, nos casos de aplicações financeiras (art. 70, I, “b”, 1, da Lei nº. 11.196, de 21 de novembro de 2005).

Contribuições para os Programas de Integração Social – “PIS” e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”

As contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido o total das receitas 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).

A remuneração conferida a título de pagamento de juros aos investidores pessoa jurídica constitui receita financeira, estando, portanto, sujeita à alíquota zero de PIS e COFINS, em se tratando de pessoas jurídicas não-financeiras sujeitas ao regime não-cumulativo de apuração de tais contribuições (Decreto nº 5.442, de 9 de maio de 2005). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas 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 investidor pessoa jurídica (art. 18 da Medida Provisória nº 2.158-35/01).

## 2.2.5. Liquidação

A liquidação financeira da Oferta perante a Securitizadora (a “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 pelos Investidores Qualificados 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. Adicionalmente, a Securitizadora pode modificar, a qualquer tempo, a Oferta, a fim de melhorar seus termos e condições para os investidores, 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. Após a comunicação de Retificação, a Securitizadora só aceitará ordens daqueles investidores que estejam cientes dos termos da Comunicação de Retificação. Os investidores que já tiverem aderido à Oferta serão considerados cientes dos termos da Comunicação de Retificação quando, passados cinco Dias Úteis de sua publicação, não revogarem expressamente suas ordens. Nesta hipótese, a Securitizadora presumirá que os investidores pretendem 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 aos investidores aceitantes 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 Unitário de distribuição	-	R\$ 190,35
Custo Total e Percentual de Distribuição	0,062%	R\$ 6.852,54
- Despesas decorrentes do registro	0,005%	R\$ 5.502,54
- Outros custos relacionados <sup>1</sup>	0,001%	R\$ 1.350,00
- Comissão de colocação	Não há	Não há
- Comissão de coordenação	Não há	Não há
- Outras Comissões	Não há	Não há

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

As despesas<sup>2</sup> 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	0,002% s/ valor da emissão	Não há

<sup>1</sup> Refere-se à despesa com publicações legais.

<sup>2</sup> 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\$ 650.406,03. Para esta emissão a remuneração paga às empresas de auditoria foi de cerca de R\$ 58.189,22.

2	Agente Fiduciário <sup>3</sup>	R\$ 4.392,95	R\$ 4.392,95 /semestre
3	Despesas Administrativas	Não há	R\$ 1.011,00/mês
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	R\$ 350,00	R\$ 350,00/mês
6	Securizadora	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	22/07/2010
Registro da Oferta (Registro Provisório)	28/07/2010
Pedido de Registro Definitivo	30/08/2010
Previsão do Registro Definitivo	04/11/2010
Publicação do Anúncio de Distribuição e Encerramento	05/11/2010

### 2.2.10. Informações Complementares

**A Securizadora mantém registro de companhia aberta devidamente atualizado junto à CVM.**

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

### 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 1374, 15º andar  
 São Paulo – SP  
 Tel.: (11) 4081-4477  
 Fax: (11) 4081-4652  
 E-mail: fernando.cruz@braziliansecurities.com.br  
 www.bfre.com.br

*CETIP S/A – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos*  
 Avenida República do Chile, 230 – 11º andar  
 Rio de Janeiro, RJ  
 Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1663 – 4º andar  
 São Paulo – SP – Departamento: Valores Mobiliários  
 www.cetip.com.br

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, 340 – 2º, 3º e 4º andares  
 São Paulo, SP

<sup>3</sup> Valor da remuneração do Agente Fiduciário, em julho de 2010, desconsiderado-se impostos e taxas fiscais incidentes sobre a remuneração.



### 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 do crédito concedido pelos Originadores, o Devedor aliena fiduciariamente o Imóvel vinculado ao crédito imobiliário.

#### 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% ao ano, calculados segundo o sistema da "Tabela Price".

#### Seguros

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

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

Se o Devedor não seguir 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, o Devedor continuará obrigado a liquidar o saldo devedor perante o Credor.

#### Alienação Fiduciária

Em garantia do pagamento integral do principal, juros, multa, custos, taxas, honorários e outras importâncias da dívida, o Devedor aliena ao Originador, em caráter fiduciário, o imóvel vinculado ao Crédito Imobiliário, cedendo e transferindo ao Originador, a propriedade fiduciária e a posse indireta do imóvel, reservando-se sua posse direta. A efetiva constituição da alienação fiduciária se dá com o registro da Escritura Definitiva no competente cartório de imóveis. A utilização do imóvel fica assegurada ao Devedor, por sua conta e risco, enquanto se mantiver adimplente no que se refere às prestações e demais obrigações.

São as seguintes as obrigações do Devedor:

- (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 Originador;
- (ii) garantir ao Originador 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 Originador de qualquer desembolso dessa natureza, no prazo de 30 dias da comunicação, acrescido de juros simples de 1% 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 dias no pagamento de qualquer prestação, o Devedor será intimado a satisfazê-la no prazo de 15 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 Originador (ou seu cessionário) 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 dias, com prazo de 10 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 Originador.

#### Leilões – Procedimento de execução da Alienação Fiduciária

Uma vez consolidada a propriedade em nome do Credor, 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 Originador, para cobrir a alienação em leilão extrajudicial, ou sobre entrega de quantias ao Devedor;
  - f. imposto de transmissão e laudêmio eventualmente pagos pelo Originador 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.

O Devedor pagará ao Originador, ou àquele que tiver adquirido o imóvel em leilão, taxa de ocupação equivalente a 1% 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 a Credora, ou seus sucessores, vier a ser imitada na posse. Esse pagamento não exclui a responsabilidade do Devedor 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 dias subseqüentes; se for superior, o Originador devolverá ao Devedor 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 do Devedor perante o Originador será considerada extinta; neste caso, em até 5 dias a contar do segundo leilão, o Originador colocará à disposição do Devedor 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 Originador entregará ao Devedor, dentro de 5 dias a contar do leilão, o valor que sobejar ao da dívida.

O Originador manterá a disposição do Devedor a prestação de contas referentes a esses procedimentos, durante os 12 meses subseqüentes ao leilão.

Após a consolidação da propriedade o Devedor será intimado para desocupar o imóvel; se não o fizer, o Originador, seus cessionários ou 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 – cumulada com cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas no Contrato.

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

#### Cessão de Créditos

O Originador poderá ceder ou caucionar a terceiros (companhias securitizadoras, instituições financeiras, etc.), no todo ou em parte, os direitos decorrentes do contrato, independentemente de aviso ou concordância do Devedor, subsistindo todas as cláusulas do Contrato em favor do cessionário.

Esses créditos poderão lastrear certificados de recebíveis imobiliários, cédulas de crédito imobiliário ou outros títulos. Os Contratos Imobiliários dos Créditos adquiridos pela Securitizadora prevêem expressamente a possibilidade de cessão de créditos a terceiros.

#### Pagamento Antecipado de Parcelas

Desde que todas as parcelas vencidas anteriormente já tenham sido quitadas, ao Devedor 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, o Devedor nomeia e constitui seu procurador o Originador, até a solução total da dívida, com poderes amplos e gerais, para representá-lo:

- 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 impuntualidade no pagamento de qualquer prestação implicará cobrança do seu valor atualizado monetariamente até o efetivo pagamento, acrescido de juros de 1% 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 o Originador exigir seu pronto pagamento, atualizado monetariamente, nas seguintes hipóteses:

- (i) se o Devedor ceder ou transferir a terceiros seus direitos e obrigações, ou prometer a venda ou de qualquer outra forma a alienação do imóvel objeto da garantia fiduciária, sem prévio e expresso consentimento do Originador;
- (ii) se o Devedor deixar de efetuar o pagamento de qualquer prestação, nos termos estipulados no Contrato Imobiliário;
- (iii) se o Devedor não mantiver 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 o Devedor não reforçar a garantia, caso desfalcada em função de ocultação de fatos que possam deteriorar ou depreciar o imóvel;
- (vi) se o Devedor tornar-se insolvente, ou – se comerciante – requerer recuperação judicial ou vier 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 o Devedor, quando assim exigido, não apresentar ao Originador os comprovantes dos pagamentos concernentes às obrigações mencionadas no item anterior;
- (ix) se houver desapropriação do imóvel, total ou parcialmente;
- (x) se o Devedor constituir sobre o imóvel, no todo ou em parte, hipotecas ou outros ônus reais, sem expresso consentimento do Originador; e
- (xi) se houver, enfim, infração de qualquer cláusula do Contrato.

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, o Originador receberá do poder público a indenização, imputando-a na solução da dívida e colocando o saldo devedor da indenização, se houver, à disposição do Devedor. Se a indenização, por outro lado, for inferior à dívida, o Originador receberá do Devedor a diferença correspondente.

Toda despesa decorrente do Contrato Imobiliário é de responsabilidade do Devedor. O Contrato Imobiliário é celebrado de forma irrevogável e irrevogável, obrigando as partes e seus herdeiros e sucessores.

## **2.3.2. Instrumento Particular de Emissão de CCI's**

### Aspectos Gerais

As CCI's são títulos de crédito privados criados e disciplinados pela Lei 10.931/04. A CCI é um título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado, 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

O Originador antes de ceder os Créditos emitiu o Instrumento Particular de Emissão de CCI, por meio do qual emitiu as cédulas (as CCIs) representativas dos Créditos Imobiliários oriundos dos Contratos Imobiliários, que compreendem: (i) o direito de recebimento do saldo da dívida imobiliária, e (ii) o direito ao recebimento de quaisquer penalidades e valores devidos pelos Devedores dos Imóveis. As CCIs contam com garantia real e, portanto, estão averbadas nos respectivos cartório de registro de imóveis e custodiadas exclusivamente em uma das Instituições Custodiantes. O valor total de todas as CCIs que fazem lastro à Emissão é de **R\$ 11.005.089,33** (onze milhões, cinco mil, oitenta e nove reais e trinta e três centavos).

#### Obrigações dos Originadores

Pelo Instrumento Particular de Emissão de CCI, os Originadores se obrigam a: (i) Entregar à respectiva Instituição Custodiante, o Instrumento Particular 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 do Instrumento Particular de Emissão de CCI; e (iii) Não ceder ou transferir suas obrigações decorrentes do Instrumento Particular de Emissão de CCI.

### **2.3.3. Da Cessão de CCI**

A Securitizadora celebrou com os Originadores o Contrato de Cessão de Créditos representados por CCIs, por meio do qual os Originadores cederam e transferiram à Securitizadora, as CCIs e todos os direitos e eventuais garantias a ela inerentes. A 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 recomprar os créditos que não forem regularmente registrados e transferidos na respectiva instituição custodiante no prazo ajustado entre a Securitizadora e os Originadores.

Ainda no Contrato de Cessão eventualmente poderá existir a obrigação temporária de recomprar os créditos cedidos pelo valor do saldo devedor que representem risco de crédito auferido pela 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 pelos Investidores para pagamento do preço de aquisição dos CRIs serão depositados em conta corrente da Emissão, até a formalização deste Termo de Securitização. 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, de todos os Investidores afetados 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, 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 de Agente Fiduciário foi registrado no 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo, em 30/01/2001, microfilmagem nº 798771. 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\$ 4.3392,95 (quatro mil, trezentos e noventa e cinco 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 julho de 2010. 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***

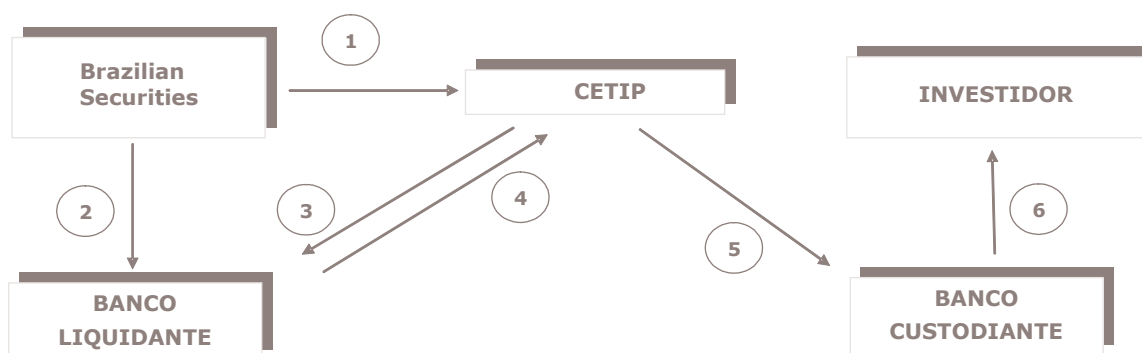
Incumbe ao Agente Fiduciário, conforme cláusula 9 do Termo de Securitização, além dos deveres previstos em lei ou em ato normativo da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, e observado o disposto nos itens 5.2. e 5.3. do contrato de prestação de serviços de agente fiduciário:

- 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 neste 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 neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- e) convocar assembléia 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 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 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 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 individualizados no Anexo I do Termo, sua realização e Substituição conforme previstas neste 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 dos Investidores, 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 deste Termo 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 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. Os Investidores serão comunicados 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

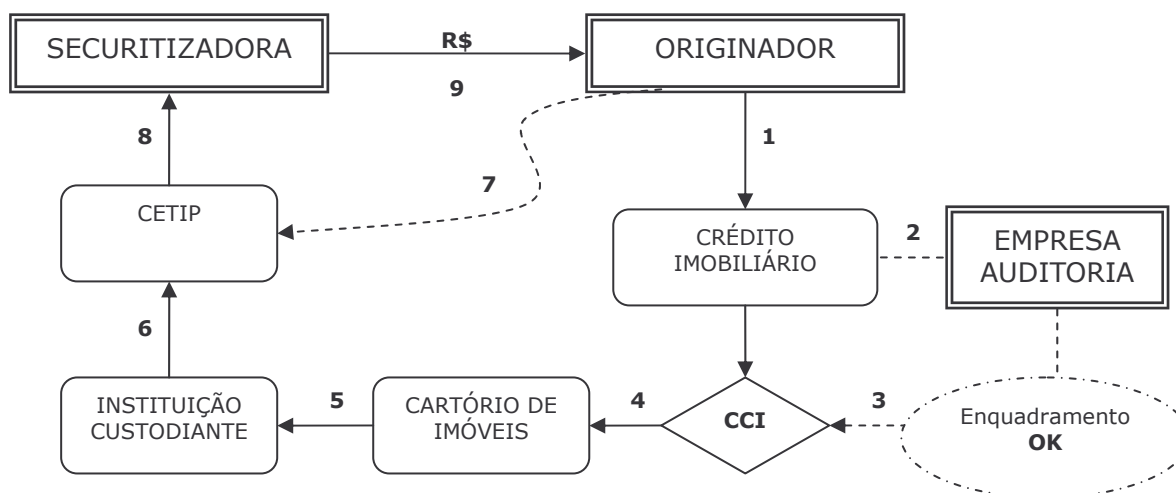


1. 2 (dois) dias antes do evento, a Securitizadora comunica à Cetip os valores a serem pagos aos titulares de CRIs;
2. A Securitizadora disponibiliza os recursos na conta corrente;
3. No dia do evento, a Cetip envia arquivo ao banco liquidante da Emissora, informando os valores que serão debitados da 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 Investidor.

## 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, a partir da transferência das CCI's para a Securitizadora, os Originadores não possuem mais nenhuma responsabilidade sobre o crédito ora cedido, salvo se houver Coobrigação, conforme disposto na Cessão de Créditos.



1. O Originador submete as informações referentes ao crédito imobiliário para análise da Empresa de Auditoria, contratada pela Securitizadora;
2. A Empresa de Auditoria irá auditar os créditos verificando se estão enquadrados dentro dos Critérios de Elegibilidade exigidos pela Securitizadora;
3. Se o crédito for aprovado, o Originador irá emitir a Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário;
4. A Escritura será levada para averbação no respectivo Cartório de Registro de Imóveis;
5. A Escritura averbada será encaminhada à Instituição Custodiante, para custódia;
6. A Instituição Custodiante efetuará o registro escritural das CCI's no sistema da CETIP;
7. O Originador autorizará a Instituição Custodiante a transferir as CCI's para a Securitizadora;
8. A Instituição Custodiante transfere as CCI's para a Securitizadora; e
9. A Securitizadora efetua o pagamento pela Cessão do Crédito, conforme estabelecido no Contrato de Cessão.

### 3.2. Descrição dos Critérios de Elegibilidade

A seleção dos Créditos Imobiliários da Carteira foi realizada pela Securitizadora e pela Empresa de Auditoria, contratada 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;
- (iv) Contratos Imobiliários deverão prever a contratação de seguros de MIP e DFI, sendo que para loteamentos foi solicitado apenas o seguro de MIP;
- (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 deverá ser igual ou menor que 81% (oitenta e um por cento);
- (vi) Prazo máximo remanescente dos Contratos Imobiliários: igual ou inferior a 358 (trezentos e cinquenta e oito) 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).

E ainda 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) 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.

### 3.3. Origem dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários que fazem lastro à Emissão foram cedidos no total por 04 (quatro) empresas, sendo estas de incorporação e/ou construção civil, responsáveis pela realização de projetos imobiliários e instituição financeira, as quais encontram-se discriminadas abaixo:

Razão Social	CNPJ / MF
<b>GRUPO - BORGES LANDEIRO</b>	
INCORPORAÇÃO CLASSIC LTDA	07.637.462/0001-63
<b>DEMAIS EMPRESAS</b>	
RCN E GODOI CONSTRUTORA LTDA	01.471.017/0001-90
BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	62.237.367/0001-80
CARGIL AGRÍCOLA S.A.	60.498.706/0001-57

Observamos que eventualmente os originadores de créditos imobiliários podem ser empresas pertencentes do mesmo grupo sócio-econômico, em decorrência das estratégias adotadas pelas incorporadoras e construtoras de realizarem projetos e empreendimentos imobiliários, através da constituição de sociedades de propósito específico – SPEs, na forma prevista na Lei 4.591 de 1969, alterada pela Lei 10.931 de 2004. A prática de desenvolver empreendimentos imobiliários por intermédio de sociedades com propósito específico tem sido largamente utilizada no mercado imobiliário e tem por finalidade segregar o empreendimento imobiliário do patrimônio geral de sua controladora, o que acaba por conferir uma segurança adicional ao negócio e aos compradores de unidades. Abaixo apresentamos um breve histórico das empresas originadoras dos Créditos Imobiliários, bem como suas relações societárias.

#### Descrição das empresas

1) Borges Landeiro S.A.: ([www.borgeslandeiro.com.br](http://www.borgeslandeiro.com.br)): empresa com sede na cidade de Goiânia, no estado de Goiás, na Rua 136-A, nº 104 Setor Sul e inscrita no CNPJ/MF nº02.953.626/0001-48. A Borges Landeiro é uma empresa fundada há mais de 20 anos, atualmente ela tem atividades nos Estados de São Paulo, Minas Gerais e Rio Grande do Sul. Ela constrói empreendimentos residenciais, comerciais e públicos. É controladora da Incorporação Classic Ltda CNPJ/MF 07.637.462/0001-63 e da Incorporação Excellence Ltda CNPJ/MF 07.637.448/0001-60.

2) Brazilian Mortgages: ([www.bfre.com.br/brazilianmortgages](http://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.

A empresa tem experiência anterior em outras operações de securitização com a Securitizadora, uma vez que já originou aproximadamente R\$ 61 milhões em Créditos Imobiliários que fizeram lastro às séries 125,130-131, 132,156-157,162 e 164-165.

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](http://www.brazilianmortgages.com.br/m3.asp?cod_pagina=1041))

3) Godoi Construtora Ltda.:([www.godoi.com.br](http://www.godoi.com.br)) é uma empresa que atua há mais de 20 anos na área da construção civil, com mais de quatro mil unidades construídas e entregues no prazo prometido. Tem como filosofia de trabalho os conceitos de qualidade, seriedade e pontualidade na execução de seus projetos, para isso investe em tecnologia e em treinamento para a equipe, utiliza fornecedores de primeira linha e acompanha todos os empreendimentos à fim de satisfazer o cliente. Mantém um atendimento pré e pós-venda, representados no Serviço de Atendimento ao Cliente e Departamento de Assistência Técnica.

4) Cargill: sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, na Avenida Morumbi, 8.234, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.498.706/0001-57. A Cargill está no Brasil desde 1965 e suas origens estão no campo, em atividades agrícolas.



Atualmente, está entre as maiores indústrias de alimentos e uma das 15 maiores empresas do País, e também a principal exportadora de soja do Brasil e a maior processadora de cacau da América Latina. Sediada em São Paulo (SP), a operação brasileira possui unidades industriais, armazéns, escritórios e terminais portuários em cerca de 120 municípios, onde trabalham aproximadamente 6 mil funcionários.

### 3.4. Identificação dos Créditos Imobiliários

No total são 68 (sessenta e oito) Créditos Imobiliários que lastreiam a Emissão, que perfazem o montante de **R\$ 11.005.089,33** (onze milhões, cinco mil, oitenta e nove reais e trinta e três centavos). O quadro abaixo mostra a relação de Originadores e a coobrigação existente, sobre o montante total da Emissão.

Nenhum dos Originadores possui coobrigação superior a 20% da carteira, como demonstrado acima

Nenhum dos Devedores e coobrigados são responsáveis por mais de 20% dos Créditos Imobiliários, sendo dispensada, portanto, a apresentação de seus respectivos demonstrativos financeiros.

#### 3.4.1 Características dos Créditos Imobiliários

Características Gerais da Carteira	
Valor da Operação	R\$ 11.005.089,3
Saldo devedor médio	R\$ 161.839,5
Valor de avaliação médio	R\$ 349.445,9
Prazo Máximo (meses)	358
LTV (Loan to Value) Médio	46,31%
Quantidade de Contratos	68

#### 3.4.2 Distribuição por Originador

Razão Social	Qtda	Volume	%
INCORPORAÇÃO CLASSIC LTDA	1	R\$ 111.233,71	1,01%
RCN E GODOI CONSTRUTORA LTDA	1	R\$ 207.822,80	1,89%
BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	62	R\$ 9.856.484,23	89,56%
CARGIL AGRÍCOLA S.A.	4	R\$ 829.488,59	7,54%

#### 3.4.3 Distribuição por saldo devedor

Saldo Devedor	Nº de Contratos	Saldo Devedor	Distribuição / Total
Abaixo de 50.000	14	467.508	4,25%
Entre 50mil e 100mil	21	1.502.291	13,65%
Entre 100mil e 200mil	12	1.745.166	15,86%
Entre 200mil e 300mil	12	3.009.814	27,35%
Entre 300mil e 400mil	2	651.676	5,92%
Entre 400mil e 500mil	2	861.523	7,83%
Entre 500mil e 600mil	5	2.767.112	25,14%
Entre 600mil e 700mil	0	0	0,00%
Entre 700mil e 800mil	0	0	0,00%
Entre 800mil e 900mil	0	0	0,00%
Entre 900mil e 1000mil	0	0	0,00%
Acima de 1.000.000	0	0	0,00%
<b>Total</b>	<b>68</b>	<b>11.005.089,27</b>	<b>100%</b>

#### 3.4.4 Distribuição por LTV = Saldo Devedor dividido pelo valor de avaliação

LTV	Nº de Contratos	Saldo Devedor	%
-----	-----------------	---------------	---

Abaixo de 20,0%	6	437.978	3,98%
De 20,01 a 40,0%	14	1.079.587	9,81%
De 40,01 a 60,0%	42	7.527.666	68,40%
De 60,01 a 80,0%	6	1.959.858	17,81%
Acima de 80,0%	0	0	0,00%
<b>Total</b>	<b>68</b>	<b>11.005.089,27</b>	<b>100%</b>

### 3.4.5 Distribuição por devedor

Concentração de dívida	Qtidade	Saldo Devedor (R\$)	%
Devedores com concentração de dívida superior à 20% da Emissão	0	0,00	0%
Devedores com concentração de dívida entre de 19,99% a 10% da Emissão	0	0,00	0%
Devedores com concentração de dívida inferior a 9,99% da Emissão	68	11.005.089,27	100%
<b>Total</b>	<b>68</b>	<b>11.005.089,27</b>	<b>100%</b>

### 3.4.6 Principais Características Homogêneas dos Devedores

A presente Emissão por sua característica de pulverização, não possui elementos homogêneos dos Devedores dos Créditos imobiliários. Abaixo, encontram-se informações por distribuição por classe de renda e por localização regional dos Devedores:

Classe de Renda	Renda Familiar	Quantidade de Devedores
Classe A e B	Acima de R\$ 1.195	52
Classe C1	Entre R\$ 727 a R\$ 1.195	9
Classe C2	Entre R\$ 726 a R\$ 486	4
Classe D	Entre R\$ 485 a R\$ 278	2
Classe E	Abaixo de R\$ 277	1
	Total	68
Distribuição conforme IBGE		

Localização dos Devedores	Quantidade de Devedores
BA	5
DF	2
GO	2
MG	3
PE	1
PR	8
RJ	3
RS	10
SC	2
SE	2
SP	30
<b>Total</b>	<b>68</b>

### 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 11,99 % 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.

Características	2007	2008	2009
Quantidade de créditos	1852	4061	3195
Volume CRIs (em milhões)	R\$ 300,9	R\$ 516,6	R\$ 415,3
Inadimplência	3,9%	2,6%	2,4%
Pré-pagamento	5,4%	4,9%	5,3%
Retomadas	0,4%	0,1%	0,03%
Perdas	0,80%	0,50%	0,30%

#### Metodologia:

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

% 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 dos 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 consequentemente 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% 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.

Sob o ponto de vista da Inadimplência, a Securitizadora verificou com base nas Emissões passadas que 7% 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 anos dos Créditos é de 4,56% (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.

Nos casos de Pré-Pagamentos, verifica-se que em média 5,20% dos Créditos antecipam parcialmente ou integralmente o seu financiamento, o que impacta diretamente o *duration*<sup>1</sup> dos CRIs, alterando a expectativa de remuneração dos papéis, uma vez que o Investidor espera receber os juros que é auferido no tempo.

<sup>1</sup> *Duration*: representa uma média ponderada do tempo em que se espera receber os juros e principal de uma operação.

### 3.7. Substituição, Acréscimo e Remoção de Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários que constituem o lastro dos CRIs somente poderão ser objeto de Substituições quando: (a) verificado vício de origem dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Declarações da Securitizadora prestada em qualquer documento da operação de Securitização; (b) a Substituição for anuída pelo Agente fiduciário.

Os Créditos Imobiliários dados em Substituição deverão, cumulativamente: (a) Ter as mesmas características que as dos Créditos Imobiliários substituídos tinham quando da Emissão do Termo de Securitização; (b) Ter valores de saldo a vencer, bem como prestações mensais, no mínimo correspondente ao dos Créditos Imobiliários substituídos; e (c) Terem sido selecionados pela Securitizadora de acordo com os critérios de seleção estabelecidos no Termo de Securitização.

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.

Desta forma, o fluxo de pagamento dos CRIs não serão afetados negativamente pois os créditos dados em substituição terão a mesma periodicidade e no mínimo o mesmo valor da parcela paga pelo crédito substituído.

Pelos critérios adotados pela Securitizadora para substituição dos créditos, os créditos dados em substituição além de serem suficientes para manutenção do fluxo de pagamento dos CRIs, representam acréscimo de garantia pois representarão no mínimo saldo devedor igual ou superior ao crédito substituído.

A regularidade dos fluxos de pagamentos dos CRIs poderá ser afetado negativamente, caso não existam outros créditos para serem colocados em substituição, e o crédito fique inadimplente e o Cedente não tenha obrigação ou não recompre o crédito a ser substituído.

Na hipótese de substituição de créditos, a Securitizadora providenciará a regularização do Termo de Securitização, 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.

Na presente operação não há possibilidade de acréscimo de crédito imobiliário, sendo somente admitido substituição de crédito. Eventualmente, poderá haver remoção de créditos, nos casos em que houver liquidação por decurso de prazo ou liquidação antecipada. Assim, a Securitizadora promoverá a Liquidação Antecipada total ou parcial, dos CRIs vinculados a esta Emissão 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 vinculados, representados por CCI's, apresentem impossibilidade temporária ou definitiva de seu registro nos termos da Lei 10.931/2004.
- (iv) no caso de recebimento de indenizações relacionadas a sinistro ou decorrentes de desapropriação dos imóveis.

Nesses casos, a amortização deverá ser comunicada ao Agente Fiduciário, sendo que na hipótese de amortização antecipada parcial, a Securitizadora encaminhará à Cetip com anuência do Agente Fiduciário o novo percentual dos CRIs, que contemple a amortização antecipada ocorrida, em até 5 (cinco) dias do próximo evento de amortização.

### **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% da renda; (b) Composição da renda admitida entre: Casais – casados ou que comprovem união estável entre homem e mulher; (c) Contratação seguros de danos físicos no imóvel e invalidez permanente, 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.

## **4. INFORMAÇÕES SOBRE A OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO**

### **4.1. Identificação de administradores, consultores e auditores**

#### ***Securitizadora: Brazilian Securities Companhia de Securitização***

Avenida Paulista, nº 1374 – 15º andar

Cerqueira César – São Paulo – SP

CEP: 01310-916

Tel.: (11) 4081-4477

Fax: (11) 4081-4652

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

www.bfre.com.br

#### ***Agente Fiduciário: Oliveira Trust DTVM S.A.***

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  
E-mail: agente@oliveiratrust.com.br  
www.oliveiratrust.com.br

***CETIP S/A – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos***

Rua Líbero Badaró, nº 425 - 24º andar.  
Centro - São Paulo – SP  
CEP: 01009-000  
Tel.: (11) 3111-1400  
Fax: (11) 3115-1664  
www.cetip.com.br

***Comissão de Valores Mobiliários - CVM***

Rua Sete de Setembro, 111 -2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º Andares  
CEP - 20050-901 - Rio de Janeiro - RJ  
Tel.: (21) 3233-8686  
www.cvm.gov.br

***Auditores da Companhia:***

Exercícios referentes aos anos de 2008, 2009 e 1º trimestre de 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  
Tel.: (11) 5561-2230  
Fax: (11) 5511-6007  
www.msbrasil.com.br

***Empresa de Auditoria e Administradora :***

***FPS Negócios Imobiliários Ltda.***

At. Sr. Alexandre César Pádua  
Avenida Paulista, nº 1.009, 22º Andar – Bela Vista  
CEP: 01311-919 –São Paulo – SP  
Tel.: (11)32531885

***Instituição(ões) Custodiante(s):***

***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: 90010-190  
www.ciaprovincia.com.br

***Empresa de Escrituração dos CRIs:***

***Banco Bradesco S.A.***

At: Sr. José Donizetti de Oliveira  
Avenida Yara, s/n  
Cidade de Deus - Osasco – SP  
CEP: 06029-900  
www.bradesco.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:

- Verificação das estipulações de cada um dos Contratos Imobiliários, do ponto de vista jurídico e financeiro.
- Confirmação dos valores de saldo devedor, séries de prestações e prazo;
- Condições de pagamento, indexadores e parâmetros de cobrança;
- Identificação das alterações contratuais ocorridas, sua natureza e freqüência;
- Projeção do fluxo de recebíveis por unidade e por grupo de indexadores;
- 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;
- 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.
- 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 contra danos físicos aos imóveis, morte e invalidez permanente 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's, analisando a respectiva Escritura de Emissão;
- (ii) manter sob sua custódia os instrumentos particulares e/ou as escrituras públicas de emissão das CCI's 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's junto à Cetip;
- (v) enviar Declaração à Securitizadora atestando que o Termo de Securitização e as CCI's 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 CCI's 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 CRI's**

As CCI's 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 CCI's;
- (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 à Instituição Custodiante as Escrituras de Emissão das CCI's, bem como as respectivas matrículas, comprovando a averbação das mesmas;
- (iv) A Instituição Custodiante verificará a regularidade da emissão das CCI's, verificando por exemplo: se os signatários das Escrituras têm poderes para assiná-la, se as CCI's 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 CCI's a registro na Cetip;

- (vi) Uma vez registrada escrituralmente as CCIs na Cetip, os Originadores solicitarão a transferência das CCIs para a Securitizadora, sendo certo que na data de assinatura do Termo de Securitização, serão vinculados apenas as CCIs que já estiverem devidamente registradas na Cetip, e as demais CCIs, serão vinculadas à medida que os registros sejam feitos;
- (vii) Uma vez comprovada pela Securitizadora a liquidação dos Créditos Imobiliários, a CCI será retirada pela Instituição Custodiante do sistema da Cetip, e a baixa das CCIs 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.

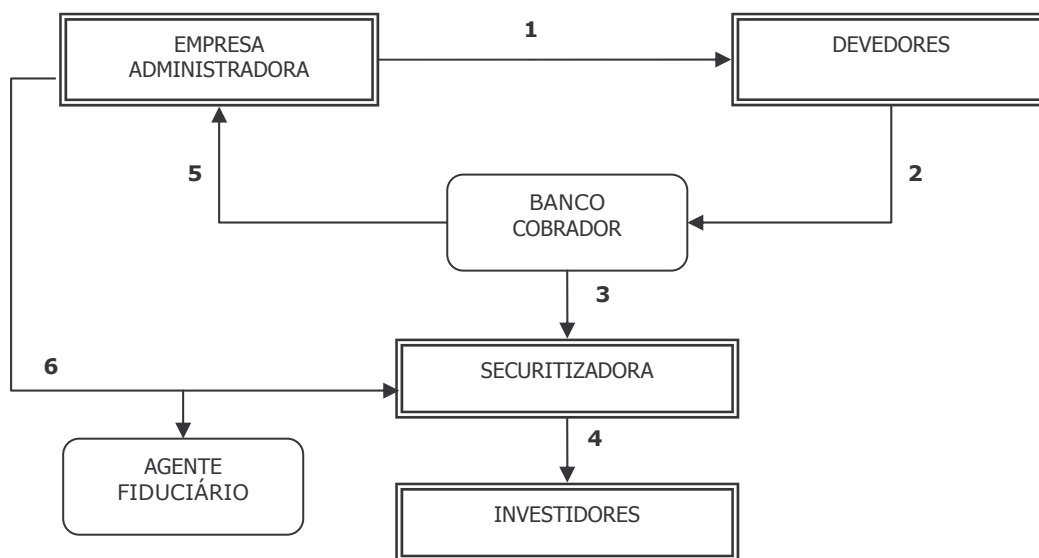
**Relatórios:** Elaboração e envio à Securitizadora e ao Agente Fiduciário de relatórios mensais contendo informações gerenciais e contábeis sobre o comportamento da carteira de Créditos Imobiliários sob sua administração, incluindo informações discriminadas sobre pagamentos recebidos, volume de inadimplência 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 dos Investidores, 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 ao Devedor 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 ao Devedor para verificar se o problema persiste, e se há intenção de pagamento;
- D+30: 3º telefonema cientificando o Devedor de que se o pagamento não for efetuado no período de 10 (dez) dias deste telefonema, lhe 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 ao Devedor e seu cônjuge ou co-obrigado, 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 ao Devedor e seu cônjuge ou co-obrigado, 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 9.514/1997, a intimação do Devedor, 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 o Devedor comparecer ao Registro de Imóveis e purgar a mora;
- D+110: Intimação pelo Cartório de Registro de Imóveis. Caso o Oficial do Registro não localize o Devedor, ou se o Devedor se furtar ao recebimento da intimação, procederá à intimação por edital, devendo publicar por 3 (três) dias em jornal de grande circulação local ou noutro de Comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária;
- D+125: Prazo final para o Devedor purgar a mora;
- D+128: Se purgada a mora pelo Devedor, 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 ao Devedor 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 ao Devedor 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 ao Devedor de Termo de Quitação da Dívida a ser emitido pela Securitizadora;
- D+195: O Oficial de Registro de Imóveis consolida a propriedade do imóvel em nome da Securitizadora e averba o Termo de Extinção de Dívida;



- D+200: 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;
- D+210: 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.

Uma vez na posse do imóvel, a Securitizadora providenciará a avaliação do imóvel 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 co-obrigação pelo Originador, para que haja a recompra do crédito, 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 assembléia dos Investidores para a escolha do novo Agente Fiduciário;
- 2 - A assembléia dos Investidores, referida na alínea anterior, poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Investidores que representem no mínimo 10% (dez por cento) dos CRIs emitidos e subscritos;
- 3 - Aos Investidores 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 assembléia de Investidores, especialmente convocada para esse fim.
- 4 - A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à prévia comunicação à CVM, conforme disposto no art. 4º da Instrução CVM 28/1983;
- 5 - A substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao Termo de Securitização, cabendo à Emissora providenciar as correspondentes averbações e registros;
- 6 - 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;

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

8 - 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.

A publicação descrita na alínea "8" acima será efetuada no jornal "O Dia – SP", podendo a Emissora, mediante comunicação prévia ao Agente Fiduciário e aos Investidores, alterar referido veículo.

O Agente Fiduciário deverá renunciar às suas funções, sob pena de ser destituído pela Emissora ou pela Assembléia de Investidores, 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) dos Investidores, por deliberação em Assembléia 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 nas hipóteses previstas em lei ou em ato regulamentar da CVM ou ainda, 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. Instituição Custodiante*

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 da Instituição Custodiante ao desempenho de suas funções nos termos previstos em Lei; 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*

O Banco Bradesco poderá ser substituído nos seguintes casos: (i) se o Banco falir, 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. 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.

#### **4.9. Classificação de Risco**

Os CRIs objeto desta Emissão foram objeto de análise por agência de *rating* a qual recebeu a nota AA- (bra) pela Fitch Rating, cujo relatório encontra-se no Anexo IX ao presente prospecto.

#### **4.10. 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 da 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.

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***

Declaração do Agente Fiduciário sobre (i) a regularidade da constituição do regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, conforme artigo 12, IX, da Instrução CVM 28/83, e (ii) a legalidade e ausência de vícios na Emissão, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Prospecto, conforme item 15 do Anexo III à Instrução CVM 414/04.

O Agente Fiduciário declara na cláusula 14.3 do Termo de Securitização, do item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414/04 quanto à legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo de Securitização e no Prospecto.

#### **4.11. Relacionamentos Societários, Negociais e Parcerias Comerciais entre os Participantes da Operação**

##### **4.11.1 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, 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 cessão dos créditos imobiliários para a Brazilian Securities depende das condições negociais estabelecida entre ambas.

Todas estas aquisições se dão em condições normais de mercado, sem qualquer tipo de favorecimento de uma parte à outra.

##### **4.11.2 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 à auditoria e eventualmente a administração do crédito seja realizada pela FPS.

A Instituição Custodiante (Oliveira Trust) pode prestar serviços de custódia das CCI's tanto para a Brazilian Mortgages e Brazilian Securities caso estas venham a adquirir ou a emitir créditos representados pelas CCI'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, CCI's e demais ativos que são emitidos pelas empresas.

##### **4.11.2.1 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 pelos Contratos de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário, datado de 5/12/2000, com vigência até a integral liquidação dos CRIs, 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 01155673 no 5º Cartório de Título e Notas de São Paulo. Atualmente, a Oliveira Trust DTVM figura como Agente Fiduciário em 252 operações<sup>4</sup> no mercado, sendo destas 104 séries de CRIs da Securitizadora. Em 2008 comparece como Agente Fiduciário de 24 séries no montante de R\$ 858 milhões, com custo médio por série de R\$ 5.200,00 por semestre. A Securitizadora e a Oliveira Trust não possuem exclusividade na prestação dos serviços. 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.

- **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 CCIs), não possuindo nenhum relacionamento além deste. A prestação destes serviços é regada e precificada de acordo com as normas estabelecidas pela Cetip, sendo elas de acesso público através do site [www.cetip.com.br](http://www.cetip.com.br). Até a presente data a CETIP custodiou 111 séries da companhia. A Securitizadora também utiliza serviços da CBLC como câmara de liquidação. Com a CBLC a Securitizadora custodiou cerca de 10 séries da companhia.
- **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 independentes, 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 regada 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 12 carteiras de créditos imobiliários das operações de securitização realizadas pela Securitizadora, com custo total mensal aproximado de R\$ 20.000,00. 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 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.

#### 4.11.3. Conflitos de interesses entre a Empresa de Auditoria e Administração

Por ser 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 adquirente dos CRIs. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentações específicas, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, às Cedentes e seus Empreendimentos, aos adquirentes dos créditos que lastreiam esta Emissão e aos próprios CRIs. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste prospecto e no Termo 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

<sup>4</sup> Informação prestada pela empresa.

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%, já em 2009 acumulou índice negativo de -1,71%. A elevação da inflação 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.

### **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.

### **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, 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, com relação às despesas envolvidas na Emissão.

### **Riscos decorrentes da Emissora**

A Companhia 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, 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 do Originador, já que, existe a possibilidade do Originador deixar de arcar com as obrigações 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 a não consecução de seu objeto social pode afetar negativamente a sua capacidade de honrar a recompra dos Créditos.

#### **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 engastam 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.

#### **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 do Devedor em não efetuar o pagamento dos créditos que fazem lastro à oferta e assim, aumentar o nível de inadimplência da carteira.

#### **5.3.5. 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 pelos Investidores.

#### **5.3.6. Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários**

Conforme estabelecido nos Contratos Imobiliários, o Credor poderá decretar o vencimento antecipado da dívida, nos casos previstos no Contratos Imobiliários, nesta hipótese o Adquirente deverá 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 pelos Investidores. Caso o Adquirente não tenha os recursos para honrar o pagamento pelo vencimento antecipado, o credor recorrerá a garantia da alienação fiduciária.

#### **5.3.7. Desapropriação total ou parcial do Imóvel**

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

#### **5.3.8. Desvalorização do valor de mercado do Imóvel**

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 igualmente 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.

#### **5.3.9. Retomada do Imóvel**

O Contrato prevê 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 nosso judiciário. Infelizmente, não se trata de um processo automático, ainda há casos em que ocorrem questionamentos por parte dos Oficiais registrais e de alguns juizes. O procedimento vem sendo bem difundido no Brasil, porém sempre existe a possibilidade de ocorrer questionamentos. Deste modo, a retomada efetiva do imóvel, para que gere recursos financeiros para pagamento dos CRIs pode demandar tempo ou mesmo perda financeira em função dos ônus verificados com a retomada do imóvel.

### **5.4. Fatores relativos à Emissão de CRI**

#### **5.4.1. 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.

#### **5.4.2. Alterações da Legislação Tributária**

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas possuem isenção no pagamento de imposto de renda sobre rendimentos de CRIs. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRIs para os investidores.

#### **5.4.3. 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 investidor que adquirir os CRIs poderá 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 Investidor poderá encontrar dificuldades na alienação dos CRIs, em função de seu elevado valor unitário, o que pode afetar sua liquidez no mercado secundário.

#### **5.5.4. 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 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 do crédito, outro serviço de responsabilidade da FPS.

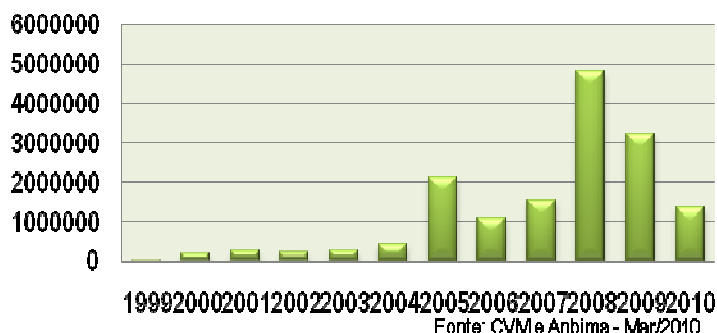
## **6. VISÃO GERAL DO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**

A securitização de recebíveis imobiliários no Brasil tem se desenvolvido com extrema rapidez nos últimos anos.

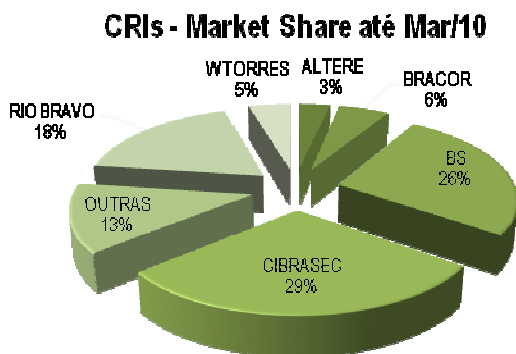
Esse crescimento pode ser explicado pela necessidade de financiamento do setor imobiliário, aliado ao fato de tratar-se de uma opção atrativa de investimento. Os gráficos a seguir demonstram o mencionado crescimento, indicando o número de emissões públicas e volumes de 1999 até 31/03/2010.

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

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



Volume de CRIs por Securitizadoras em Mar/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**

O certificado de recebível imobiliário é um título de crédito nominativo, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constitui 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 iniciada 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 co-obrigado. O percentual de 20% poderá ser excedido quando o devedor ou o co-obrigado: (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 deste artigo.

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 na Instituição Custodiante.

### **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, de 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 1374, 15º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, inscrita na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob nº 01875-9, com seus atos constitutivos aprovados pela Assembléia Geral de Constituição realizada em

10/04/2000, cuja ata se encontra arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob NIRE n. 35.300.177.401, em sessão de 14/04/2000.

***Diretor de Relações com Investidores***

Fernando Pinilha Cruz  
Tel.: (11) 4081-4677  
Fax: (11) 4081-4652  
E-mail: fernando.cruz@braziliansecurities.com.br  
www.braziliansecurities.com.br

***Auditores Independentes***

Os exercícios de 2008, 2009 e 1º Trimestre de 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  
Tel.: (11) 5561-2230  
Fax: (11) 5511-6007  
www.msbrasil.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/default.asp>

**7.2. Sumário da Securitizadora**

Criada em 2000, com o objetivo de desenvolver o mercado brasileiro de securitização imobiliária, a Brazilian Securities é uma securitizadora independente.

A Securitizadora é uma das empresas da holding Brazilian Finance & Real State, composta ainda pelas plataformas 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 plataforma, 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 da Plataforma.

### 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, 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		
CNPJ: 03.767.538/0001-14		Av. Paulista, 1728 - 7º andar - São Paulo - SP - CEP 01310-919		Integralizado:		R\$ 100.228.651,54		
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	99,999999%	-	0,00%	45.845.984	99,999999%	19/04/02
George Meisel	637.834.608-91	1	0,000002%	-	0,00%	1	0,000002%	15/07/04
Luiz Augusto Prado Barreto	011.682.628-28	1	0,000002%	-	0,00%	1	0,000002%	28/04/06
Maise Politi	043.054.868-06	1	0,000002%	-	0,00%	1	0,000002%	4/10/00
<b>Total</b>		<b>45.845.987</b>	<b>100,000000%</b>	<b>0,000000%</b>	<b>0,00%</b>	<b>45.845.987</b>	<b>100,000000%</b>	
Brazilian Finance & Real Estate S.A.		Capital Social		Subscrito:		R\$ 512.249.730,91		
CNPJ: 02.762.113/0001-50		Av. Paulista, 1728 - 10º e 12º andares - São Paulo - SP - CEP 01310-919		Integralizado:		R\$ 512.249.730,91		
Acionistas	CPF/CNPJ	Qtde ações ON	%Ações ON	Qtde ações PN	%Ações PN	Qtde ações TOTAL	%Ações TOTAL	ENTRADA
Adam Navroz Jwan	232.577.888-60	1	0,0000010%	-	0,0000000%	1	0,0000004%	28/6/2007
Bruce Thomas Philips	022.191.688-16	1	0,0000010%	-	0,0000000%	1	0,0000004%	2/4/2007
Coyote Trail, LLC	11.254.788/0001-89	3.854.917	3,8011493%	15.419.667	12,3542111%	19.274.584	8,5199983%	16/12/2009
Coyote Trail, LLC	11.424.740/0001-71	5.510.903	5,4340379%	22.043.612	17,6613046%	27.554.515	12,1799984%	15/1/2010
Dinakar Singh	232.577.878-98	1	0,0000010%	-	0,0000000%	1	0,0000004%	28/6/2007
Fábio de Araujo Nogueira	010.403.038-03	1	0,0000010%	-	0,0000000%	1	0,0000004%	2/4/2007
Cary Robert Garbrabant	743.170.831-91	-	0,0000000%	1	0,0000008%	1	0,0000004%	4/1/2010
George Meisel	637.834.608-91	1	0,0000010%	-	0,0000000%	1	0,0000004%	2/4/2007
João Manuel Campanelli Freitas	041.726.158-64	-	0,0000000%	1	0,0000008%	1	0,0000004%	4/1/2010
Luiz Augusto Prado Barreto	011.682.628-28	-	0,0000000%	1	0,0000008%	1	0,0000004%	4/1/2010
Maise Politi	043.054.868-06	1	0,0000010%	-	0,0000000%	1	0,0000004%	2/4/2007
Ourinvest Real Estate Holding S.A.	07.951.440/0001-73	71.560.342	70,5622315%	5.396.389	4,3235777%	76.956.731	34,0173993%	2/4/2007
Roberto Politi	089.118.208-06	-	0,0000000%	1	0,0000008%	1	0,0000004%	4/1/2010
TFG-Axon BFRHolding, LLC	09.384.002/0001-04	20.488.343	20,2025753%	81.953.373	65,6609035%	102.441.716	45,2825986%	28/6/2007
<b>Total</b>		<b>101.414.511</b>	<b>100,000000%</b>	<b>124.813.045</b>	<b>100,000000%</b>	<b>226.227.556</b>	<b>100,000000%</b>	
Ourinvest Real Estate Holding S.A.		Capital Social		Subscrito:		R\$ 147.564.000,00		
CNPJ: 07.951.440/0001-73		Av. Paulista, 1728 - 3º andar - São Paulo - SP - CEP 01310-919		Integralizado:		R\$ 147.564.000,00		
Acionistas	CPF/CNPJ	Qtde ações ON	%Ações ON	Qtde ações PN	%Ações PN	Qtde ações TOTAL	%Ações TOTAL	ENTRADA
Bruce Thomas Philips	022.191.688-16	-	0,0000000%	570.565	1,706147%	570.565	0,836012%	28/08/06
David Assine	769.483.078-68	8.696.672	24,985638%	1.849.104	5,529333%	10.545.776	15,452049%	28/08/06
Fábio de Araujo Nogueira	010.403.038-03	-	0,0000000%	13.649.680	40,816327%	13.649.680	20,000000%	08/06/06
George Meisel	637.834.608-91	21.763.754	62,527513%	3.152.122	9,425718%	24.915.876	36,507634%	08/06/06
Maise Politi	043.054.868-06	-	0,0000000%	14.220.245	42,522474%	14.220.245	20,836012%	08/06/06
Rodolfo Schwarz	668.912.488-68	4.346.258	12,486849%	-	0,0000000%	4.346.258	6,368293%	28/08/06
<b>Total</b>		<b>34.806.684</b>	<b>100,000000%</b>	<b>33.441.716</b>	<b>100,000000%</b>	<b>68.248.400</b>	<b>100,000000%</b>	

Todos os acionistas controladores diretos e indiretos são brasileiros, signatários do Acordo de Acionistas da Brazilian Finance & Real Estate celebrado em 16/12/2009 e a última alteração nas ações detidas pelo controlador ocorreu em 15 de janeiro de 2010.

#### Administradores e Membros do conselho Fiscal

O Conselho de Administração é responsável pelo estabelecimento de políticas e orientação genérica dos negócios da Securitizadora, assim como pela nomeação e supervisão dos diretores. O Estatuto Social da Securitizadora prevê que o Conselho de Administração terá três membros. Os membros do Conselho de Administração são eleitos por meio de assembléia geral de acionistas, para mandato unificado de três anos, sendo admitida a reeleição. De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, cada membro do Conselho de Administração deve ser acionista da Securitizadora. O Conselho de Administração reúne-se, ordinariamente, a cada trimestre e, extraordinariamente, sempre que necessário, quando convocado por qualquer conselheiro.

#### Diretoria

A Diretoria, nos termos do Estatuto Social, é composta por, no mínimo, quatro e, no máximo, seis 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 Assembléia 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 19/04/2010, e todos possuem mandato até a Assembléia Geral de Acionistas na qual será aprovada as Demonstrações Financeiras do exercício a se encerrar em 31 de dezembro de 2010.

Nome	Idade	Profissão	CPF / Passaporte	Cargo	Data de eleição	Data da posse	Prazo do Mandato	Outros cargos exercidos	Eleito pelo controlador
Moise Politi	51	Engenheiro civil	043.054.868-06	Diretor Presidente	19/4/2010	19/4/2010	30/4/2011	Não há.	N/A
				Presidente do Conselho de Administração	19/4/2010	19/4/2010	30/4/2011	Não há.	Sim
Fábio de Araujo Nogueira	49	Advogado	010.403.038-03	Diretor Vice-Presidente	19/4/2010	19/4/2010	30/4/2011	Não há.	N/A
Fernando Pinilha Cruz	55	Engenheiro civil	013.106.988-80	Diretor de Relações com Investidores	19/4/2010	19/4/2010	30/4/2011	Não há.	N/A
George Demetrius N. Verras	48	Administrador	029.919.388-89	Diretor	19/4/2010	19/4/2010	30/4/2011	Não há.	N/A
André Bergstein	39	Engenheiro	010.995.487-48	Diretor	19/4/2010	19/4/2010	30/4/2011	Não há.	N/A
George Meisel	57	Empresário	637.834.608-91	Vice-Presidente do Conselho de Administração	19/4/2010	19/4/2010	30/4/2011	Não há.	N/A
Luiz Augusto Prado Barreto	53	Advogado	011.682.628-28	Membro do Conselho de Administração	19/4/2010	19/4/2010	30/4/2011	Não há.	N/A

\* O Conselho Fiscal não é instalado.

### 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 Shpaisman- 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. Hipotecaria. 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,

**Luiz Augusto Prado Barreto**, nascido em 09/02/1957, é advogado especialista em Direito de Empresas pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, em Processo Civil pela PUC - Pontifícia Universidade Católica, e em direito tributário pelo Instituto Brasileiro de Direito Tributário. Trabalhou como Diretor Jurídico da Mineração Santa Elina S.A. e Cotia International e como Gerente Jurídico na Cotia Trading S.A. Atualmente é sócio do Machado de Campos, Pizzo e Barreto – Advogados, membro do Conselho de Administração e Vice Presidente de Assuntos Legais e Corporativos da Santa Elina Mines Corporation, membro do Conselho de Administração da Arauco Resources Corporation e membro do Conselho de Administração da Brazilian Securities Companhia de Securitização. É também membro do Instituto dos Advogados de São Paulo, da Ordem dos Advogados do Brasil - Seção de São Paulo, e do Tribunal de Ética e Disciplina da OAB/SP,

**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.

**André Bergstein**, nascido em 05/06/1970, formou-se Engenheiro Elétrico pela PUC - Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em 1993; fez MBA em Finanças no IBMEC em 1998. Trabalhou no Banco Icatu S.A. como analista financeiro, de 1993 a 1998; na Atlântica Empreendimentos Imobiliários S.A. como Gerente de Planejamento Financeiro, de 1998 a 2001; na Atlântica Residencial S.A. como Diretor Administrativo-Financeiro (CFO) e Consultor, de 2001 a 2005; e atualmente exerce o cargo de Diretor 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.

### **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**

#### **7.4.1. Demonstrações Financeiras relativo à 31/03/2008, 31/03/2009 e 31/03/2010**

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 2010, 2009 e 2008 foram auditadas pela Moore Stephens Lima Lucchesi. O quadro a seguir apresenta, para os períodos indicados, o balanço patrimonial da Securitizadora:

1º Trimestre (2008 / 2009 / 2010) (em R\$ mil)	31/3/2008		31/3/2009		31/3/2010		VARIÇÃO%	
							2009-2008	2010-2009
<b>ATIVO</b>	<b>377.957</b>	<b>100%</b>	<b>410.332</b>	<b>100%</b>	<b>464.781</b>	<b>100%</b>	<b>8,57%</b>	<b>13,27%</b>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>105.666</b>	<b>28%</b>	<b>221.035</b>	<b>54%</b>	<b>234.791</b>	<b>51%</b>	<b>109,18%</b>	<b>6,22%</b>
CAIXA E BANCOS	674		9.322		2.714			
APLICAÇÕES FINANCEIRAS	45.618		121.322		114.552			
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	43.773		47.584		98.839			
OUTROS CRÉDITOS	14.483		42.396		18.225			
OUTROS VALORES E BENS	1.118		411		461			
<b>NÃO-CIRCULANTE</b>	<b>272.291</b>	<b>72%</b>	<b>189.297</b>	<b>46%</b>	<b>229.990</b>	<b>49%</b>	<b>-30,48%</b>	<b>21,50%</b>
APLICAÇÕES FINANCEIRAS	88.381		82.189		42.939			
OPERAÇÕES SECURITIZADAS	20.578		29.281		20.839			
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	162.942		77.648		166.059			
OUTROS CRÉDITOS	167		0		0			
IMOBILIZADO	219		177		153			
INTANGÍVEL	4		2		0			
<b>PASSIVO E PL</b>	<b>377.957</b>	<b>100%</b>	<b>410.332</b>	<b>100%</b>	<b>464.781</b>	<b>100%</b>	<b>8,57%</b>	<b>13,27%</b>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>160.105</b>	<b>42%</b>	<b>51.901</b>	<b>13%</b>	<b>146.934</b>	<b>32%</b>	<b>-67,58%</b>	<b>183,10%</b>
OBRIGAÇÕES POR EMPRÉSTIMOS	6.861		3.181		13.808			
CRI	293		3.991		2.636			
INTRUM. FINANCEIROS DERIVATIVOS	5.199		3.527		18.348			
OUTRAS OBRIGAÇÕES	147.752		41.202		112.142			
<b>NÃO-CIRCULANTE</b>	<b>88.009</b>	<b>23%</b>	<b>210.422</b>	<b>51%</b>	<b>171.540</b>	<b>37%</b>	<b>139,09%</b>	<b>-18,48%</b>
OBRIGAÇÕES POR EMPRÉSTIMOS	83.714		170.588		135.480			
CRI	3.743		39.364		28.262			
INTRUM. FINANCEIROS DERIVATIVOS	552		470		353			
FUNDO DE RESERVA	0		0		0			
OUTRAS OBRIGAÇÕES	0		0		7.445			
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>129.843</b>	<b>34%</b>	<b>148.009</b>	<b>36%</b>	<b>146.307</b>	<b>31%</b>	<b>13,99%</b>	<b>-1,15%</b>
CAPITAL SOCIAL	96.000		100.229		100.229			
RESERVA DE CAPITAL	17.048		17.048		17.048			
RESERVA DE LUCRO	13.576		30.027		28.040			
LUCROS/(PREJUÍZOS) ACUMULADOS	3.219		705		990			

### Ativo Total

Os ativos totais da Companhia atingiram R\$ 464.781.000,00 no período encerrado em 31 de março de 2010, apresentando um aumento de 13,27% em relação a 31 de março de 2009.

### Aplicações Financeiras

Aplicações financeiras são compostas, basicamente, por certificados de depósitos bancários (CDBs) emitidos pelos Bancos Real e Bradesco, debêntures emitidas pelo Banco Itaú, letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário. O seu aumento está relacionado à caução de aplicações vinculadas à cessão de créditos imobiliários vinculados a registros definitivos de emissões de CRIs e à utilização de US\$ 75MM em recursos da linha de financiamento do BID.

### Passivo Total

O saldo do passivo circulante e não circulante atingiu R\$ 464.781.000,00 no período encerrado em 31 de março de 2010, apresentando um aumento de 13,27% em relação a 31 de março de 2009.

### Capital Social

O capital social da Emissora em 31 de dezembro de 2009 e 2008, 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 (2008 / 2009 / 2010) (em R\$ mil)	31/3/2008		31/3/2009		31/3/2010		VARIÇÃO (%)	
							2009-2008	2010-2009
<b>RECEITAS OPERACIONAIS</b>	<b>18.126</b>	<b>100%</b>	<b>8.444</b>	<b>100%</b>	<b>19.311</b>	<b>100%</b>	<b>-53%</b>	<b>129%</b>
OPER. DE CRÉDITO	11.102	61%	4.402	52%	13.113	68%		
OPER. SECURITIZADAS	2.901	16%	(798)	-9%	1.721	9%		
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	236	1%	114	1%	1.205	6%		
APLICAÇÕES FINANCEIRAS	3.887	21%	4.726	56%	3.272	17%		
<b>DESPESAS OPERACIONAIS</b>	<b>(14.907)</b>	<b>-82%</b>	<b>(7.739)</b>	<b>-92%</b>	<b>(18.321)</b>	<b>-95%</b>	<b>-48%</b>	<b>137%</b>
CRI	(247)	-2%	(983)	-13%	(667)	-4%		
OPER. COM DERIVATIVOS	(4.154)	-28%	(10.448)	-135%	(335)	-2%		
PESSOAL	(2.140)	-14%	(2.565)	-33%	(2.483)	-14%		
ADMINISTRATIVAS	(1.421)	-10%	(2.107)	-27%	(3.037)	-17%		
TRIBUTÁRIAS	(1.023)	-7%	(1.171)	-15%	(896)	-5%		
EMPRÉSTIMOS	(4.120)	-28%	6.320	82%	(9.864)	-54%		
OUTRAS	(1)	0%	17	0%	152	1%		
IR E CONTRIBUIÇÃO	(1.801)	-12%	3.198	41%	(1.191)	-7%	-278%	-137%
<b>RESULTADO DO PERÍODO</b>	<b>3.219</b>	<b>18%</b>	<b>705</b>	<b>8%</b>	<b>990</b>	<b>5%</b>	<b>-78%</b>	<b>40%</b>

### **Análise comparativa do Resultado Operacional**

#### **Receitas com Operações e Prestações de Serviços**

A variação no total das receitas operacionais apuradas em março de 2009 para igual período de 2010 foi de 137%.

#### **Aplicações Financeiras**

As receitas com aplicações financeiras em 31 de março de 2010 representam 17% das receitas operacionais.

Os principais componentes relacionados às despesas estão descritos a seguir:

#### **Despesas com Certificados de Recebíveis Imobiliários**

Estas despesas decresceram 4%, atingindo R\$ 667.000,00 no período encerrado em 31 de março de 2010 contra R\$ 983.000,00 em relação a 31 de março de 2009. A diminuição das despesas se deve a liquidação antecipada ocorrida em algumas emissões.

#### **Despesas com pessoal**

As despesas com pessoal no montante de R\$ 2.483.000,00 em 31 de março de 2010 diminuiu se comparado com R\$ 2.565.000,00 em 31 de março de 2009.

#### **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 a diminuição do 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. No período encerrado em 31 de março de 2010, o imposto de renda e a contribuição social provisionados, inclusive impostos diferidos, somaram R\$ 1.191.000,00 (despesa), comparado com R\$ 3.198.000,00 (receita), em 31 de março de 2009.

### **7.5. Informações sobre Títulos e Valores Mobiliários Emitidos pela Securitizadora**

#### **Certificados de Recebíveis Imobiliários**

A Securitizadora já realizou 167 (cento e sessenta e sete) emissões de certificados de recebíveis imobiliários. Suas principais características são sumariamente descritas no formulário de referência que encontra-se disponível no web-site da CVM (WWW.cvm.gov.br)



## **7.6. Informações adicionais**

### ***Ação Governamental***

As atividades desenvolvidas pela Securitizadora são regulamentadas pela Lei 9.514, pela Lei 10.931, pelas leis aplicáveis às relações jurídicas estabelecidas na presente operação, bem como pelas instruções expedidas pela CVM. Quaisquer alterações na legislação aplicável podem trazer impactos nos negócios da Securitizadora, conforme descrito na seção “Fatores de Risco” deste Prospecto.

### ***Adesão a Padrões de Proteção Ambiental***

A Securitizadora não aderiu a padrões de proteção ambiental.

### ***Responsabilidade Social, Patrocínio e Incentivo Cultural***

Não aplicável à Securitizadora.

### ***Práticas de Governança Corporativa***

A Securitizadora atende às exigências relativas à divulgação previstas na Lei das Sociedades por Ações e bem como nos normativos expedidos pela CVM. A Securitizadora não adota regras específicas de governança corporativa além daquelas legalmente previstas.

Seu modelo de governança possui, entre suas principais características, a definição clara dos papéis e responsabilidades do Conselho de Administração e da Diretoria na formulação, aprovação e execução de políticas e diretrizes referentes à condução dos negócios da Securitizadora.

Os processos decisórios são transparentes e baseados em medidas objetivas de valor para facilitar a comunicação dos objetivos e metas estabelecidos.

### ***Modelo de Gestão***

Focaliza a geração de valor para o acionista combinando ganhos de capital e dividendos por ação. Esta medida é decomposta em métricas específicas abrangendo os níveis organizacionais de forma que todas as ações estejam voltadas para a criação de valor. Desta forma, planejamento estratégico, decisões sobre alocações de capital, orçamento e sistemas de controle estão desenhados com tal objetivo.

### ***Subsidiárias***

A Securitizadora não possui subsidiárias.

### ***Patentes, Marcas e Licenças***

A Securitizadora é detentora da marca mista “Brazilian Securities Cia. de Securitização”, cujo registro foi concedido em 03.07.2007, pelo INPI – Instituto Nacional de Propriedade Industrial, sob o nº 824988205. O pedido de registro da marca mista “Brazilian Securities Financia & Real Estate”, processado sob o nº 829054782, foi publicado em 31/07/2007, conforme o artigo 158 da Lei de Propriedade Industrial.

### ***Pendências Judiciais e/ou Administrativas da Securitizadora***

A Securitizadora é ré em ações judiciais na esfera cível especificamente no que diz respeito aos contratos imobiliários relacionados aos créditos imobiliários por ela adquiridos – vale dizer, em razão do desempenho do seu objeto social - cujos objetos, em geral, são: i) discussão da taxa de juros e forma de amortização do saldo devedor do contrato imobiliário (ações de revisão contratual, rescisão contratual e de consignação em pagamento); ii) discussão do procedimento de execução extrajudicial previsto na lei 9.514/97 especificamente em relação a consolidação do imóvel em nome da empresa (cautelar de suspensão de leilão extrajudicial, ação de anulação de leilão extrajudicial, decretação de nulidade de leilão extrajudicial); iii) débitos de condomínio, IPTU e taxa de lixo (ação de cobrança de taxa condominial, execução fiscal municipal débitos de IPTU e taxa de lixo).

Apesar de constarem ações judiciais em nome da Securitizadora, nenhuma delas é considerada relevante para seus negócios, sendo baixo o valor econômico envolvido.

## 8. ANEXOS

Anexo I	Ata da Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora
Anexo II	Termo de Securitização de Créditos Séries 2.010-169 e 2.010-170
Anexo III	Minuta do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças
Anexo IV	Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário
Anexo V	Contrato de Distribuição
Anexo VI	Contrato de Prestação de Serviços das Empresas de Administração e da Empresa de Cobrança
Anexo VII	Modelo Boletim de Subscrição das Séries 2.010-169 e 2.010-170
Anexo VIII	Demonstrações Financeiras da Securitizadora e pareceres dos auditores independentes relativas aos exercícios sociais encerrados em 31.12.2007, 31.12.2008 e 31.12.2009 e Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre encerrado em 31.03.2010
Anexo IX	Relatório de rating

**Anexo I - Ata da Reunião do Conselho de Administração 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 REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO,  
REALIZADA EM 19.02.2010**

**DATA, HORÁRIO E LOCAL:** 19 de fevereiro de 2010, às 10:00 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:** 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. Fábio de Araujo Nogueira.

**ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre: (i) limite de emissão, pela Companhia, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's); e (ii) majoração do prazo para emissão de CRI's, dentro do limite aprovado para a Companhia.

**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:

I. O novo limite para a 1ª emissão de CRI's da Companhia, passando dos atuais R\$4.000.000.000,00 (quatro bilhões de Reais), aprovado na ARCA realizada em 08.08.2007, para R\$8.000.000.000,00 (oito bilhões de

  
Caixa Econômica

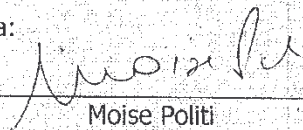
Reais). Os CRI's serão emitidos em uma ou mais séries, nos termos da Lei nº 9.514/97 e poderão ter sua colocação realizada total ou parcialmente. Na hipótese de colocação parcial, a oferta poderá ser mantida desde que colocado um mínimo de 10% do montante ofertado, ficando facultado à Companhia cancelar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


II. a extensão, pelo prazo adicional de 24 (vinte e quatro) meses, do prazo para emissão de CRI's, pela Companhia, tal como aprovado na ARCA realizada em 08.08.2007 e que se encerraria em 11.03.2011. Com isso, o novo prazo para emissão dos CRI's, dentro do limite aprovado no item I, passa a se encerrar em 11.03.2013.

**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, 19 de fevereiro de 2010. Assinaturas: Presidente, Moise Politi; Secretário, Fábio de Araujo Nogueira. Conselheiros: Moise Politi, George Meisel 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 II - Termo de Securitização de Créditos Séries 2.010-169 e 2.010-170**

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS**  
**SÉRIES 2.010-169 E 2.010-170**

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 Paulista, nº. 1.728, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 03.767.538/0001-14, inscrita na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob nº. 01875-9, com seus atos constitutivos aprovados pela Assembléia Geral de Constituição realizada em 10/04/2000, cuja ata se encontra arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob NIRE n. 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, 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 (doravante "CRIs"), de sua emissão, descritos e identificados neste Termo.

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES**

**Agência De Rating:** Austin Rating Serviços Financeiros Ltda, com sede em São Paulo, à rua Leopoldo Couto Magalhães Jr, 110 – 7º andar, inscrita no CNPJ sob nº 05.803.488/0001-09.

**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:** Banco Bradesco S/A, instituição financeira com sede na Cidade de Deus, Avenida Yara, s/n, Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, ou quem vier a sucedê-lo.

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

**CCIs:** Cédula(s) de Crédito Imobiliário, emitida(s) por meio de Escritura de Emissão de acordo com as normas previstas na Lei 10.931 de 02 de agosto de 2.004, representativa(s) do(s) Crédito(s) Imobiliário(s), 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.

**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

Página 1 de 4



autorizada pelo BACEN a prestar serviços de custódia escritural de ativos e de liquidação financeira.

**Conta da Emissão:** conta corrente nº. 13003492-8, da agência 2271, mantida no Banco Santander, de titularidade da Securitizadora.

**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, que por força dos pertinentes contratos de cessão de créditos imobiliários, possuem a obrigação de recomprar os Créditos Imobiliários nos termos dos respectivos Contratos de Cessão de Créditos Imobiliários.

Razão Social do Coobrigado	CNPJ/MF
INCORPORAÇÃO CLASSIC LTDA	07.637.462/0001-63

**Créditos Imobiliários:** direitos creditórios oriundos dos Contratos Imobiliários, inclusive os respectivos acessórios de tais direitos creditórios, inclusive, mas não limitado, à alienação fiduciária em garantia.

**CRIs:** Certificados de Recebíveis Imobiliários, Sênior e Júnior, respectivamente das Séries 2.010-169 e 2.010-170 da 1ª emissão pública da Securitizadora, quando referidos em conjunto.

**CRIs Júnior:** títulos de créditos nominativos, de livre negociação, integrantes da Série 2.010-170 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 2.010-169 da 1ª Emissão de CRIs pela Securitizadora, sob a forma escritural, com preferência no pagamento em relação aos CRIs Júnior integrantes da Série 2.010-170 desta mesma Emissão.

**Devedores:** pessoas físicas e jurídicas devedoras dos Contratos Imobiliários.

**Empreendimentos Imobiliários:** empreendimentos imobiliários construídos nos termos da Lei 4.591/64 ou da Lei 6.766/79, nos quais se inserem os imóveis objeto dos Contratos Imobiliários.

**Empresa Administradora:** Os Créditos Imobiliários serão administrados **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.

**Empresa(s) de 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.

**Instituição Custodiante:** (i) Oliveira Trust DTVM S/A 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

Página 2 de 46



Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, e (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

**Investidor(es):** titulares 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. Podendo ser as empresas de incorporação e/ou construção civil responsáveis pela realização dos Empreendimentos Imobiliários. Nesta Emissão, os Originadores são as seguintes pessoas jurídicas:

Razão Social	CNPJ / MF
<b>GRUPO - BORGES LANDEIRO</b>	
INCORPORAÇÃO CLASSIC LTDA	07.637.462/0001-63
<b>DEMAIS EMPRESAS</b>	
RCN E GODOI CONSTRUTORA LTDA	01.471.017/0001-90
BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	62.237.367/0001-80
CARGIL AGRÍCOLA S.A.	60.498.706/0001-57

**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 11º da lei 9.514/97.

**Público Alvo:** os CRIs tem como público alvo investidores qualificados, conforme definidos no art. 109 da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004.

**Regime Fiduciário:** Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O Regime Fiduciário instituído neste Termo será efetivado mediante o registro deste Termo na Instituição Custodiante das CCI, 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.

**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 2.004 e demais disposições legais aplicáveis.

## CLÁUSULA SEGUNDA - DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Página 3 de 45

Tatiana Altemari  
04952216-781  
LEGAL BRAZILIAN



2.1. O valor total dos Créditos Imobiliários vinculados à presente Securitização é de R\$ 11.005.089,33 (onze milhões, cinco mil, oitenta e nove reais e trinta e três 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 pela Empresa de Auditoria contratada para esta finalidade, de acordo com os critérios definidos adiante.

2.3.1. **Critérios de Enquadramento:** A seleção dos Créditos Imobiliários da Carteira foi realizada pela Securitizadora e pela Empresa de Auditoria, 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;
- (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 deverá ser igual ou menor que 80% (oitenta por cento);
- (vi) Prazo máximo remanescente dos Contratos Imobiliários: igual ou inferior 359 (trezentos e cinquenta e nove) 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).

E ainda 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) 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.

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;

Página 4 de 45

Tatiana Aremari  
DABIS-210.781  
LEGAL BRAZILIAN

- (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 pela Empresa de Auditoria contratada 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
ACR AVALIAÇÕES LTDA ME	08.890.317/0001-52
CIVIL TRIX ENGENHARIA LTDA	03.906.579/0001-44
CONSUL PATRIMONIAL LTDA	04.934.077/0001-90
DEXTER ENGENHARIA S/C LTDA	67.566.711/0001-07
DLR ENGENHEIROS ASSOCIADOS LTDA	00.100.062/0001-52
DOM ENGENHARIA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	01.370.263/0001-55
ENGEBANCO ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA	69.026.144/0001-13
MARCADELLA ENGENHARIA E CONS. LTDA	93.249.597/0001-93
TRENA - PROJETOS E ASSESSORIA IMOB. LTDA	09.471.405/0001-82
VALORY - ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	06.099.999/0001-54
ENGENCAT ENGENHARIA LTDA	08.186.337/0001-47

Página 5 de 25

Tatiana Antemari  
04019216781  
LEGAL BRAZILIAN

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 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 aos Investidores. 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, 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 ao Devedor para verificar o motivo do atraso e eventualmente agendar data para pagamento. O pagamento deverá ser efetuado antes do dia

Página 6 de 45

Tatiana Altamirani  
OAB/SP-246.781  
LEGAL BRAZILIAN

- D+10;  
D+15: 2º telefonema ao Devedor para verificar se o problema persiste, e se há intenção de pagamento;  
D+30: 3º telefonema cientificando o Devedor de que se o pagamento não for efetuado no período de 10 (dez) dias deste telefonema, lhe 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 ao Devedor e seu cônjuge ou co-obrigado, 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 ao Devedor e seu cônjuge ou co-obrigado, 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 do Devedor, para satisfação das prestações vencidas e as que vencerem até a data do pagamento, os juros convenionados, 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 o Devedor comparecer ao Registro de Imóveis e purgar a mora;  
D+110: Intimação pelo Cartório de Registro de Imóveis. Caso o Oficial do Registro não localize o Devedor, ou se o Devedor se furtar ao recebimento da intimação, procederá à intimação por edital, devendo publicar por 3 (três) dias em jornal de grande circulação local ou noutro de Comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária;  
D+125: Prazo final para o Devedor purgar a mora;  
D+128: Se purgada a mora pelo Devedor, 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 ao Devedor 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

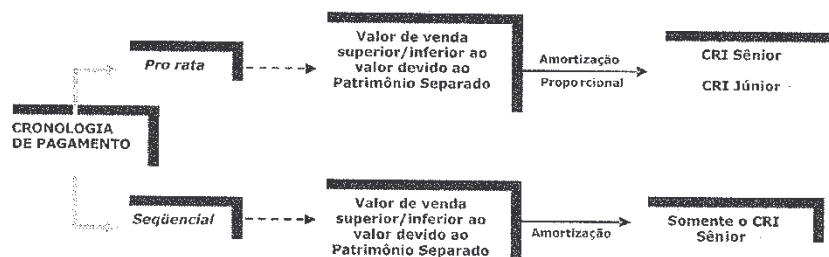
Página 7 de 45



- no 2º Leilão Público: devolução ao Devedor 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 Devedor 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+200: 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 9.514/97;
  - D+210: 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.

2.5.8. Uma vez na posse do imóvel, a Securitizadora providenciará a avaliação do imóvel e a sua 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.



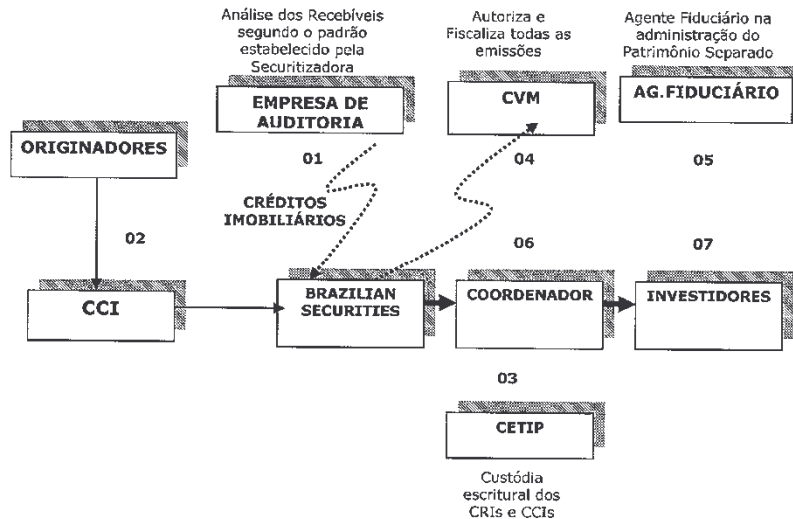
### CLÁUSULA TERCEIRA – DA ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

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.

Página 8 de 45



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:



1. Os Créditos Imobiliários são auditados pela respectiva Empresa de Auditoria, a qual verifica se estão enquadrados nas condições estabelecidas pela Securitizadora.
2. Ocorre a Cessão dos Créditos Imobiliários entre os Originadores e a Securitizadora, por meio das CCIs. Os Originadores notificam os Devedores da cessão ocorrida. A partir da cessão os pagamentos efetuados pelos Devedores são creditados diretamente para a Securitizadora.
3. A Securitizadora emite os CRIs com lastro nos Créditos Imobiliários, formaliza o Termo de Securitização, e institui o Patrimônio Separado.
4. A Securitizadora solicita, primeiramente, o registro provisório na CVM, para posteriormente solicitar o registro definitivo desta emissão à CVM.
5. O Agente Fiduciário, agindo em nome dos interesses dos Investidores, é responsável por assegurar, dentro dos poderes que lhe foram conferidos neste Termo, que todos os procedimentos aqui estabelecidos sejam seguidos.
6. O Coordenador Líder distribui os CRIs aos Investidores. O Coordenador Líder prestou garantia firme de colocação para totalidade dos CRIs da Série Senior.
7. Os Investidores subscrevem e integralizam os CRIs.

Página 9 de 45



**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 série 2.010-169 e 2.010-170, e que possuem as seguintes características de emissão:

<b>A – Valor Total da Emissão</b>	<b>R\$ 11.005.089,33</b> (onze milhões, cinco mil, oitenta e nove reais e trinta e três centavos) distribuídos da seguinte forma:
<b>A.1 – CRIs Sênior (Série 2.010-169)</b>	<b>R\$ 9.904.580,40</b> (nove milhões, novecentos e quatro mil, quinhentos e oitenta reais e quarenta centavos) equivalente a <b>90 %</b> (noventa por cento) da emissão, sendo emitidos <b>33</b> (trinta e três) certificados com valor nominal unitário de <b>R\$ 300.138,80</b> (trezentos mil, cento e trinta e oito reais e oitenta centavos).
<b>A.2 – CRIs Júnior (Série 2.010-170)</b>	<b>R\$ 1.100.508,93</b> (um milhão, cem mil, quinhentos e oito reais e noventa e três centavos) da emissão, sendo emitidos <b>3</b> (três) certificados com valor nominal unitário de <b>R\$ 366.836,31</b> (trezentos e sessenta e seis mil, oitocentos e trinta e seis reais e trinta e um centavos).
<b>B – Data e Local da Emissão</b>	Para todos os efeitos legais, a data de emissão dos CRIs é o dia <b>13/07/2010</b> , em São Paulo.
<b>C – Prazo da Emissão</b>	<b>359</b> (trezentos e cinquenta e nove) meses, a partir da Data de Emissão.
<b>D – Vencimento Final</b>	<b>13/06/2040</b>
<b>E – Forma de Pagamento</b>	Pagamentos mensais de juros e amortização, todo <b>13</b> (treze) de cada mês, a partir de <b>13/09/2010</b> para os CRIs Sênior e a partir de <b>13/02/2011</b> para os CRIs Júnior, conforme o fluxo financeiro descrito no Anexo II ao presente Termo, por meio da Cetip.
<b>F – Juros</b>	<b>8,8930%</b> ao ano para os CRIs Sênior e <b>31,3219 %</b> ao ano para os CRIs Júnior.
<b>F.1 – Cálculo dos Juros</b>	$J = SDa \times (\text{Fator Juros} - 1)$ , onde: $J$ = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; $SDa$ = Saldo do Valor Nominal atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

Fator Juros = Fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais.

Página 10 de 45



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 13 (treze) 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: 1º IGP (FGV); 2º IPC (FGV) e 3º IPC (FIPE).

**G.3 – Cálculo da Atualização Monetária:**

$SDa = SDb \times C$ , 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:

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

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**

$$AM_t = \left[ SDa \times \left( \frac{1+i}{100} \right) \right]$$

Página 11 de 45





AMi = 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;

Tai = 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 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, a obrigação recai sobre:

Originador	% do volume total de Créditos Imobiliários cedidos pelo Originador	% do volume total da emissão
INCORPORAÇÃO CLASSIC LTDA	100,00	1%

- IV. CRIs Júnior subordinados aos CRIs Senior.

**J – Códigos ISIN:** BRBSCSRI475 (2.010-169) e BRBSCSRI483 (2.010-170)

**K – Códigos dos Ativos:** 10G0020942 para os CRIs Sênior e 10G0020957 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 2.010-170) nos 6 (seis) 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 *Sequencial*).

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

Página 12 de 45

*(Handwritten signature)*

*(Circular stamp: Tatiana Tomasi, BRASIL, CASAL BRAZILIAN)*

**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 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 13 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.

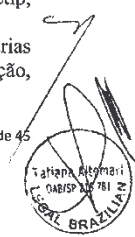
**4.5.1.** Os pagamentos dos CRIs serão realizados de acordo com o fluxo de caixa e prioridade nos pagamentos descritos adiante, em relação ao balanço original da emissão, que corresponde à soma dos valores e direitos integrantes do Patrimônio Separado no momento de sua instituição pela Securitizadora, 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 o pagamento dos titulares dos CRIs Sênior, ao pagamento dos CRIs Júnior, obedecendo à 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 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,

Página 13 de 45



publicação de relatórios, informações periódicas; correspondências, emolumentos, despesas havidas com as empresas especializadas em cobrança, 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 Assembléias 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 à 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 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 conforme descrita na cláusula 4.13. abaixo;
- 5º Pagamento dos juros, referentes aos CRIs Júnior, iniciando após 6 (seis) meses de carência deste 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 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;
- (viii) quando o saldo devedor da Série Sênior corresponder a 10% (dez por cento) do Valor de Emissão da Série Sênior, ambos devidamente corrigidos conforme este Termo.

**4.8.1. 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.

Página 14 de 95



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

$NI_n$  = 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.

**4.8.1.1** 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.

**4.8.1.2 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. Nesta 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).

**4.8.1.3 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. 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 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 ao CRI 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 na cláusula 4.13. 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;

Página 15 de 45



**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 o pagamento das obrigações relativas à série de CRI Júnior estarão sujeitas ao pagamento integral da série de CRI 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”):** À Securitizadora é permitido a qualquer momento, promover o resgate antecipado dos CRIs, vinculados ao presente Termo, desde que: (i) desde que expressamente aprovado pelos Investidores em Assembléia Geral dos titulares dos CRIs convocada especialmente para este fim, e respeitado aviso prévio ao Agente Fiduciário com antecedência de 30 (trinta) dias; (ii) seja respeitada a subordinação entre os CRIs e (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 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 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, inclusive o valor da Amortização Extraordinária deverá 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 ocorrerá sem intermediação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários.

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

**4.16.1. Preço de Subscrição:** O CRI poderá ser subscrito 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.

Página 16 de 45

Tatiana Memari  
LEGAL BRAZILIAN

**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&F Bovespa para sua negociação e liquidação.

**4.17.** A formalização do Termo de Securitização se efetivará após o registro deste Instrumento junto à Instituição Custodiante, 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 e Termo de Vistoria de Obras (“TVO”) já concedido pelas respectivas Municipalidades, em atendimento ao que dispõe o §3º do artigo 7º da Instrução CVM 414/2004, os recursos destinados pelos Investidores 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 aos Investidores o pagamento das seguintes despesas: (i) as que forem relativas à custódia e liquidação dos CRIs subscritos, que deverão ser pagas diretamente pelos Investidores 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.

**4.18.1.** Nos termos da lei atual, como regra geral, os rendimentos auferidos pelos titulares dos CRIs são tributados pelo Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”) às alíquotas de (a) 22,5% (vinte e dois e meio por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; e (b) 20% (vinte por cento) quando os investimentos forem realizados com o prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias. A tabela do IRRF continua a decrescer até 15% (quinze por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 (setecentos e vinte e um) dias. Não obstante a regra geral do IRRF aqui referida, há regras específicas aplicáveis a cada classe de titular dos CRIs, conforme sua qualificação. Em outros termos, a tributação será diferenciada conforme a classe de titular dos CRIs, cabendo até a isenção em alguns casos especificados por Lei. Dependendo da classe de titular dos CRIs, seus rendimentos poderão também estar sujeitos à incidência da Contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”) e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”).

**4.18.2.** Os titulares dos CRIs pessoas físicas terão seus rendimentos isentos de Imposto de Renda (IRRF e na declaração de ajuste anual). Tal isenção não se aplica ao ganho de capital auferido na alienação dos CRIs a terceiros, que será tributado pelo IRRF, de acordo com as alíquotas constantes do item 4.18.1 acima, de acordo com o tempo de aplicação dos recursos pelo titular dos CRIs pessoa física. Os titulares dos CRIs a que se refere este item não estão sujeitos ao PIS e à COFINS.

**4.18.3.** As retenções do IRRF, do PIS e da COFINS, se devidos, deverão ser efetuadas por ocasião do pagamento dos rendimentos e ganhos aos titulares dos CRIs.

**4.19. Publicações:** As publicações relacionadas aos atos ou fatos de interesse dos Investidores serão efetuadas no jornal “O Dia” em circulação no Estado de São Paulo ou no website da empresa ([www.bfrc.com.br](http://www.bfrc.com.br)), 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.

Página 17 de 45

Tatiana Altemari  
OAB/SP 68.781/2  
LEGAL BRAZILIAN

#### CLÁUSULA 5 - DA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

5.1. Os CRIs objeto desta Emissão foram objeto de análise por Agência de *Rating* no momento da emissão, a qual atribuiu à Série Senior (2.010-169) a nota A+. O relatório encontra-se disponível no *website* da Companhia: [www.bfre.com.br](http://www.bfre.com.br). A qualquer tempo poderá ser requerida pelos Investidores a atualização da classificação de risco, que será contratada pela Securitizadora a cada 12 (doze) meses durante o prazo dos CRIs. As renovações do relatório serão igualmente disponibilizadas no *website* da Securitizadora.

#### 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 e sobre os Recebíveis, 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 na Instituição Custodiante das CCI's, 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 ("Patrimônio Separado"), 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 Art. 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.

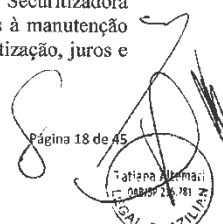
6.4. Nenhum outro custo de administração, senão aqueles listados neste Termo, será de responsabilidade do Patrimônio Separado sem a prévia e expressa autorização dos Investidores, na forma prevista neste Termo.

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 pelos Investidores, 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 ("Empresa Administradora"), 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.

Página 18 de 45



Handwritten signature and circular stamp of Brazilian Securities. The stamp contains the text: "Tatiana Almeida", "CNPJ nº 08.809.216/0001-27", and "LEGAL BRAZILIAN".

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 dos Investidores.

7.1.1.1. A Securitizadora deverá manter à disposição dos Investidores, 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 pelos Investidores, por escrito e com prazo de antecedência de 20 (vinte) dias úteis, a Securitizadora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários. Os Investidores 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 verificado vício de origem dos Créditos Imobiliários.

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, ou na Instituição Custodiante, 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, no que concerne a coobrigação do originador;
- b) ter valores de saldo a vencer, bem como prestações mensais, no mínimo correspondentes às dos Créditos Imobiliários substituídos e;

Página 19 de 45





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, 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 (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 dos Investidores.

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 tomou todas as cautelas e agiu com elevado padrão de diligência para assegurar que as informações prestadas pela Securitizadora sejam 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 o Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário na 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis

Página 20 de 95



Imobiliários da Securitizadora, firmado em 05/12/2000. Este contrato encontra-se registrado no 7º Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta Capital de São Paulo, microfilmado sobre o nº. 798771 em 30 de Janeiro de 2001.

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\$ 4.392,95 (quatro mil, trezentos e noventa e dois reais e noventa e cinco 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 julho de 2010. 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 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.

Página 21 de 45

13/06/2010 10:08:52

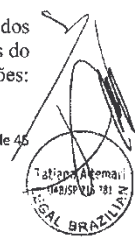
LEGAL BRAZILIAN

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:

- 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 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 assembléia 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 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 fiduciárias, 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 dos Investidores, 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:

6

Página 22 de 45



- 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 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, na Instituição Custodiante, dos Créditos Imobiliários e do Contrato de Cessão Fiduciária, 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 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. Os Investidores serão comunicados da substituição do prestador de serviços.

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 assembléia dos Investidores para a escolha do novo Agente Fiduciário;
- b) a assembléia dos Investidores, referida na alínea anterior, poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Securitizadora, por Investidores que representem no mínimo 10% (dez por cento) dos CRIs emitidos e subscritos, ou pela CVM;
- c) se a convocação da assembléia não ocorrer até 20 (vinte) dias antes do termo final do prazo previsto na alínea "a" acima, caberá à Securitizadora convocá-la;
- d) aos Investidores 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 assembléia de Investidores, especialmente convocada para esse fim;
- e) a convocação da assembléia geral dos Investidores 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;

Página 23 de 45



- 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 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 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 assembléia de Investidores, 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) dos Investidores, por deliberação em assembléia geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no Art. 13 da Lei nº. 9.514/97, no respectivo contrato e neste Termo.

#### CLÁUSULA 10 – DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

10.1. Compete à Instituição Custodiante declinada na Cláusula 1 deste Termo, de acordo com o Contrato de Prestação de Serviços de Registro e Custódia firmado com o Cedente e/ou com a Securitizadora (“Contrato de Custódia”)

- (i) verificar a regularidade da emissão das CCI's, analisando as Escrituras de Emissão;
- (ii) manter sob sua custódia os instrumentos particulares e/ou as escrituras públicas de emissão das CCI's, 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 CCI's junto à Cetip;
- (v) enviar Declaração à Securitizadora atestando que o Termo de Securitização e as CCI's encontram-se devidamente registradas e custodiadas nos termos da Lei 10.931/2004 e Instrução CVM 414/2004 e legislações relacionadas.

G

Página 24 de 45

Tatiana Tomari  
11.916.781-2  
BRASIL BRAZIL

**10.2.** As CCI's serão custodiadas pela Instituição Custodiante, nos termos da Lei 10.931/2004, seguindo o seguinte roteiro:

- (i) é firmado o Contrato de Custódia e Registro das CCI's entre a Cedente e/ou a Securitizadora com a Instituição Custodiante;
- (ii) o Cedente emitirá as Escrituras de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário e as entregará à Instituição Custodiante;
- (iii) a Instituição Custodiante verificará a regularidade da emissão das CCI's e as levará a registro na Cetip;
- (iv) uma vez registradas escrituralmente as CCI's na Cetip, o Cedente solicita a transferência das CCI's para a Securitizadora;
- (v) uma vez comprovada pela Securitizadora a liquidação do Crédito Imobiliário, a CCI é retirada pela Instituição Custodiante 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 ASSEMBLÉIAS GERAIS**

**11.1.** Os Investidores poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembléia especial a fim de deliberar sobre a matéria de interesse comum.

**11.2.** A assembléia dos Investidores poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Securitizadora, por Investidores que representem, 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 assembléia dos Investidores, no que couber, o disposto na Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, sobre a assembléia geral de debenturistas.

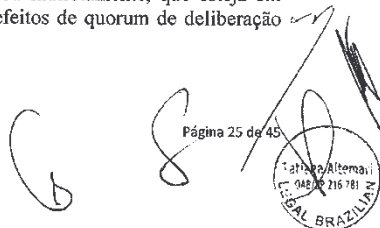
**11.4.** A assembléia se instalará, em primeira convocação, com a presença de Investidores que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRIs subscritos pelos Investidores e, em segunda convocação, com qualquer número de presentes, somente sendo válidas as deliberações tomadas pela 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 Assembléias, sendo admitida a constituição de mandatários, titulares dos CRI 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 Assembléia, serão considerados CRI em circulação todos os CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Securitizadora ou os Originadores possuem, ou que sejam de propriedade de seu controlador direto ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, direta ou indiretamente, que esteja em situação de conflito de interesses ("CRI em Circulação"). Para efeitos de quorum de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

Página 25 de 45



Ata da Assembleia  
CVM nº 216/781  
LEGAL BRAZILIAN

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

11.8. O Agente Fiduciário deverá comparecer à assembléia e prestar aos Investidores as informações que lhe forem solicitadas.

11.9. As deliberações tomadas pelos titulares dos CRIs, observados os quorums 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 Assembléia.

#### **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 Assembléia Geral dos Investidores 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

Página 26 de 45



administradora que vier a ser aprovada pelos Investidores), na qualidade de representante dos Investidores, 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 dos Investidores: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários que lhe foi transferida, (c) ratear os recursos obtidos entre os Investidores na proporção de CRIs detidos, e (d) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Investidores, na proporção de CRIs detidos.

#### **CLÁUSULA 13 – DO DESDOBRAMENTO DOS CRIs**

13.1. Nos termos do art. 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:

- (i) que a Securitizadora esteja com seu registro de companhia aberta devidamente regularizado na CVM;
- (ii) que não tenha ocorrido o inadimplemento financeiro perante os Investidores;
- (iii) 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;
- (iv) 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;
- (v) 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.

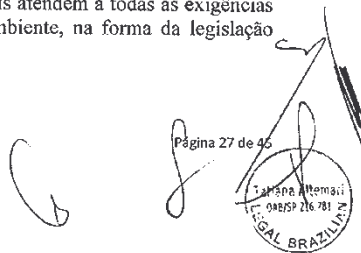
#### **CLÁUSULA 14 - DAS DECLARAÇÕES DA SECURITIZADORA**

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 no respectivo instrumento de cessão desses créditos firmado com o(s) Originador(es);
- (iii) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, não tendo ocorrido qualquer fato impeditivo à sua cessão;
- (iv) os Créditos Imobiliários desta operação estão vinculados a imóveis construídos sob o regime de incorporação previsto na Lei 4.591/64 e com "Habite-se" concedido pelo órgão administrativo competente; ou a imóveis construídos segundo a Lei 6.766/66, com o termo final de vistoria já concedido pela Municipalidade. Os Imóveis atendem a todas as exigências administrativas aplicáveis, inclusive as relativas ao meio ambiente, na forma da legislação específica.

Página 27 de 45





- (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 CCI's na Cetip;  
(ii) as propriedades imóveis encontram-se livres de qualquer ônus que não seja, quando for o caso, a alienação fiduciária em garantia do pagamento do pertinente Crédito Imobiliário.

**14.1.3. Quanto a esta operação de Securitização:**

- (i) esta operação, incluindo a aquisição de Créditos Imobiliários, a emissão das CCI's 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, além da 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.

14.3. O Agente Fiduciário prestará em documento apartado declaração nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414/04 quanto à legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo de Securitização e no Prospecto.

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

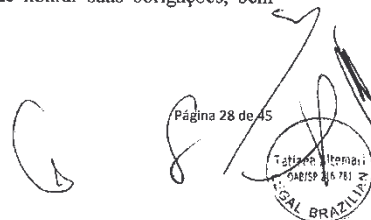
**CLÁUSULA 15 – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

15.1. 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 2.004.

15.2. 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.

15.3. 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.

Página 28 de 45



15.4. 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 aos Investidores, independente da aprovação dos Titulares de CRI em Assembléia Geral.

15.5. 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, ao Devedor, as Garantias constituídas, aos Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários que lastreiam esta Emissão 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.

15.6. 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.

15.7. 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 emendar seus melhores esforços de modo a acordar-se validamente para obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

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

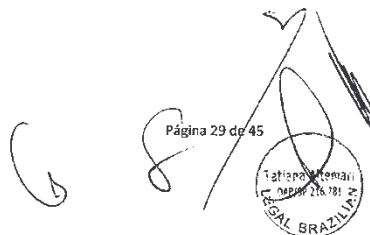
15.9. Para fins de execução dos créditos constituídos pelo presente Termo e pelos CRIs, bem como das obrigações dele oriundas, e de seus anexos, considera-se este instrumento título executivo extrajudicial de acordo com o artigo 585 do Código de Processo Civil Brasileiro.

15.10. 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 3 (três) vias de igual teor e forma e para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas, que também a assinam.

São Paulo, 13 de julho de 2010.

Página 29 de 45

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text "Tatiana Terenzi" and "LEGAL BRAZILIAN".

George D. N. Verras  
 Diretor  
 Brazilian SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACÃO  
 Fernando P. Cruz  
 Diretor  
 OLIVEIRA TRUST DTVM S/A  
 Nina Bueno Lopez Moya Blasquez da Fonte  
 Procuradora

TESTEMUNHAS:

1. ....

Monica Miuki Fujii  
 RG: 16.119.511-8  
 CPF: 075.457.968-96

Fernando Satai Romero  
 RG: 27.811.443-X  
 CPF: 303.655.098-41

Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos da 169ª e 170ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização

Página 30 de 95

Tatiana Artemari  
 OAB/SP 216.781-2  
 LEGAL BRAZILIAN

**ANEXO I ao TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS  
SÉRIES 2.010-169 e 2.010-170 – IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**Instituições Custodiantes:** (i) Oliveira Trust DTVM S/A 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, e (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.

1	ABRAAO COSTA SILVA	RCN E GODOI CONSTRUTOR A LTDA	RUA TRES 000000 QUADRA F 0055	TNF5	055B	1º ORI OSASCO	84540	Em registro	42.274,11
2	ADELMO ASSMAR PEREIRA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA C 000254 CASA 5 QD 13 0000	BCN3	78	Registro Geral do 1º Ofício Imobiliário da Comarca de Itaparica	14829	Em registro	53.468,39
3	ADEMARIO JOSE RODRIGUES	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA 15 DE NOVEMBRO 000006 0000	2010	0168	RGI SANTA ADELIA	885	Em registro	26.955,43
4	ADEMIR DANIEL NICIELE	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA FERNANDO DE NORONIA 000074 A 0403	2010	665	9o REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE CURITIBA/PR	67830	Em registro	58.497,84
5	ADILSON MENEGATTE DE MELLO CAMPOS	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA LEOPOLDO DIZ 000080 CASA 2 0000	2010	0067	Ofício Imobiliário da Comarca de Itanhaém, SP.	217765	Em registro	84.408,84
6	ADOLFO SIGNORELLI	INFRASEC SECURITIZADORA	RUA LAPLACE 000044 ED D ART B 0051	001	01	15º ORI SÃO PAULO	184556	Em registro	596.516,07
7	ALFREDO CAPOZZI FILHO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	ALAMEDA CURITIBA 000311 0000	2010	0057	OFÍCIO IMOBILIÁRIO DA COMARCA DE BARUERI, SP.	89676	Em registro	515.054,52
8	ALZENIR AGUIAR DOS SANTOS	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	AV EUCLIDES DA CUNHA 000078 0302	BCN3	0023	1o Ofício Imobiliário da Comarca de Salvador/BA	29372	Em registro	11.425,46
9	ANA CRISTINA RODRIGUES DE OLIVEIRA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	QUADRA CENTRAL - CONJUNTO B 000000 CONJ B D 0105	2010	2313	7o REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE BRASILIA/DF	5952	Em registro	86.751,68
10	ANTONIA DE SOUZA BRITO ROCHA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	R PADRE FREIRE DE MENEZES 000014 CASA 0000	BCN3	0088	2o REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE CAMPO DO BRITO/SE	611	Em registro	68.799,01
11	CARLA VIVIANE TOME GROENLAND	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA ESTRELA DO MAR 000150 0003	2010	0184	RGI DE PORTO SEGURO	29934	Em registro	66.147,36
12	CARLOS ROBERTO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	R BOM DESPACHO 400 AP 202 000000 0000	2010	80	4º rgi de belo horizonte	80257	Em registro	60.761,83
13	CIRO DANIEL MARQUES	BRAZILIAN MORTGAGES	RUA COLOMBO 000310 0000	2010	44	1º Ofício Imobiliário da	6708	Em registro	66.824,11

Página 31 de 45

	MARCOLINI	COMPANHIA HIPOTECARIA				Comarca de Cornélio Procopio, PR			
14	CLAUDIO GILBERTO BORSATTO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA VISCONDE DO HERVAL 000469 0105	2010	140	5o REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE PORTO ALEGRE/RS	37124	Em registro	83.037,40
15	DANIEL PEREIRA SALVADOR	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA MANOEL OLIVA DE ANDRADE SILVA 000149 0000	2010	146	16o REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE SAO PAULO/SP	20192	Em registro	89.448,64
16	DEBORA TELES BARBOSA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA DONA FIRMINA 000170 CASA 1 0000	2010	677	3o REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE PORTO ALEGRE/RS	134011	Em registro	61.952,46
17	DEOCLECIO IONK	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	AV DO EXPEDICIONARIO 003429 0000	2010	696	REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE CAMPO LARGO/PR	27085	Em registro	427.754,83
18	DORIMAR MARIA RAMOS	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	QRSW 07 ENTRADA 26 LT 3 SALA 210 000000 0000	2010	79	1º ORI da COMERCA DE BRASÍLIA- DF	114118	Em registro	97.773,86
19	ELAINE SCARTEZINI SOARES DE MEIRELLES	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA TANGARA 000136 0000	2010	153	3o REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE GUARAPUAV A/PR	25996	Em registro	251.741,45
20	ELCIO JOSE SARTOR	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA CELESTE SANTI 000232 0000	2010	17	2o REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE CURITIBA/PR	11886	Em registro	519.247,35
21	EZEQUIEL DOS SANTOS	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA MARILIZA 000155 CASA 0000	2010	178	8o REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE SAO PAULO/SP	70116	Em registro	78.729,75
22	FABRICIO MULLER	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA ANDRE DE BARROS 000240 A 0301	2010	0112	7o REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE CURITIBA/PR	16117	Em registro	81.995,31
23	FELICIANO CORDEIRO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA EUGENIO BETARFLO 000055 C 0074	2010	12	18º RGI DE SÃO PAULO	117866	Em registro	219.132,66
24	FELIX SILVEIRA ROSA NETO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA RAMIRO BARCELOS 002491 901 A 0000	2010	670	2o REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE PORTO ALEGRE/RS	20933	Em registro	189.313,17
25	FERNANDA CAROLINA AFONSO CUNHA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA PRIMEIRO DE MAIO 000585 0000	2010	0047	REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE PONTAL/SP	138	Em registro	43.710,41
26	FERNANDO ELIAS DA SILVEIRA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	AL DOS EUCALIPTOS 000000 Q10 LOTE 17 0000	2010	227	OFÍCIO IMOBILIÁRIO DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DA COMARCA DE GOIÂNIA, GO	131084	Em registro	433.768,39

Página 32 de 45

27	GABRIELI CHIES	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	AV THARCILLO NUNES 001685 0000	2010	689	REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE SAO LEOPOLDO/RS	82002	Em registro	267.937,70
28	ISABEL CRISTINA DUTRA RIBEIRO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA GUAJAJARAS 000176 0501	2010	189	2o REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE BELO HORIZONTE/MG	26846	Em registro	66.090,41
29	JANETE ZOTTI MARTINS PINTO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA VISCONDE DE MAUA ESQ R EVANGELISTA Q 23 L 1 A	2010	682	REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE TAPEJARA/RS	15859	Em registro	174.188,47
30	JANICE MARTINS PAIVA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	R TURMALINA 536 CASA A 000000 0000	2010	0086	7o REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE BELO HORIZONTE/MG	51379	Em registro	241.085,94
31	JOAO BATISTA DE SOUZA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	AV MEIRA JUNIOR 001895 0302	BCN3	0010	2o Cartorio de Oficio de Registro de Imoveis de Ribeirao Preto-SP	9738	Em registro	46.300,04
32	JOAO DA SILVA JUNIOR	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA ALBERTO ARRUDA FONTES 000197 0000	2010	0114	18o REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE SAO PAULO/SP	56637	Em registro	29.545,14
33	JOSE ROBERTO NEGRAO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	AL DOS GIRASSOIS 000400 0000	BCN2	66	ORI DA COMARCA DE BARUERI-SP	64207	Em registro	169.299,68
34	JULIO CESAR FELIX	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	R PADRE ANCHIETA 1947 AP 401 VAGAS 6S 16S 000000	2010	0105	1o REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE CURITIBA/PR	32.722 / 32.723 / 32.724	Em registro	319.376,03
35	KLEIBS CESAR DEL NEGRO GONCALVES JUNIOR	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA DEP JOAO SUSSUMU HIRATA 000867 0152	2010	233	11° RGI DE SAO PAULO	191934	Em registro	236.702,18
36	LAURA BEATRIZ MESIANO MAIFRINO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	R PIRANDELO 770 CS 6 000000 0000	2010	0209	15o REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE SAO PAULO/SP	163290	Em registro	275.582,29
37	LISIANE HARTMANN	INFRASEC SECURITIZADORA	RUA PRINCESA ISABEL 000089 . A 0191	006	06	15° ORI SAO PAULO	183226	Em registro	219.039,12
38	LUCIA IOSCAR RITTO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	AV 7 SETEMBRO 1838 AP 606 ED SOLAR 000000 0000	2010	0232	1° OFICIO IMOBILIARIO DA COMARCA DE SALVADOR, BA.	43002	Em registro	216.737,45
39	LUCIANO RODRIGUES LIMA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	AV BRASIL OESTE 001246 0000	2010	658	REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE PASSO FUNDO/RS	39833/ 39840	Em registro	25.400,31
40	LUIZ ALBERTO HAUTH	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA VEREADOR BENNO JOAO KIST 000192 CASA 0000	2010	661	REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE SANTA CRUZ DO SUL/RS	54587	Em registro	332.299,53

41	LUIZ FELIPE FERREIRA DA SILVA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA DAS FIANDEIRAS 090090 0152	2010	155	4o REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE SAO PAULO/SP	138498	Em registro	163.713,58
42	MANOEL DE SOUZA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA DAS QUALIDADES 000001 CASA 0000	2010	175	1o REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE PETROLINA/PE	55181	Em registro	544.018,74
43	MANOEL SEBASTIAO SOUZA DE OLIVEIRA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA BARAO DE SAO FRANCISCO 000245 11407	BCNI	0018	10o REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DO RIO DE JANEIRO/RJ	31800	Em registro	46.036,61
44	MARIA APARECIDA EIDER	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	R VEREADOR PEDRO BRASIL BANDECCHI 200 AP 63 000000	2010	65	Registro Geral do 3º Ofício Imobiliário da Comarca de São Paulo	99347	Em registro	81.113,44
45	MARIA FERNANDA DUARTE	INFRASEC SECURITIZADORA	RUA PRINCESA ISABEL 000017 A 0223	008	08	15º ORI SÃO PAULO	182859 / 183024	Em registro	281.132,11
46	MARIA HELENA BOMBINI	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA SILVA JARDIM 003110 0101	2010	0076	2º OFÍCIO IMOBILIÁRIO DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, SP	49783	Em registro	120.366,50
47	MARIA LUIZA VERGUEIRO SANTANA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA MARIO CALDERARO 000122 0102	2010	15	1º Ofício Imobiliário da Comarca do Rio de Janeiro	98901	Em registro	54.807,96
48	MARIA SILVANIRA DA SILVA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	AVENIDA COLETORA C 000030 CJ ALBANO FRANCO 0000	2010	59	1o REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE NOSSA SENHORA DO SOCORRO/SE	14136	Em registro	11.825,31
49	MARIO RICARDO DE OLIVEIRA GATO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	AVENIDA GOV ADHEMAR DE BARROS 002029 CASA 24 0000	2010	121	1o REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP	46798	Em registro	119.648,05
50	MARISA TIYOKO WAGATSUMA PEREIRA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	AV LINS DE VASCONCELOS 3153 000000 0000	2010	61	1º rgi de são paulo	43203	Em registro	28.379,60
51	MARK ANDREW SAMWAYS	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA BENEDICTA LOPES VIEIRA HENRIQUES, 000125 00	BC20	32	2º RGI SJ DOS CAMPOS	5530	Em registro	207.882,80
52	MAURO LUIZ DOS SANTOS	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	TRAV GILBERTO BOLL 000033 CASA 0000	2010	674	REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE SAO LEOPOLDO/RS	73491	Em registro	296.332,15
53	MIRELLI OLIVEIRA YAMATO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	AVENIDA BOSQUE DA SAUDE 002043 0092	2010	0048	14o REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE SAO PAULO/SP	154705	Em registro	124.918,84
54	NOEMIA MARIA MOREIRA ARAUJO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA ARI BARROSO 000000 S/N 0000	2010	158	REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE CORRENTINA/BA	6852	Em registro	39.036,01

Página 34 de 45

55	OSVALDO DE OLIVEIRA FILHO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	R LATINO COELHO 001682 0000	BCN3	60	2o REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE CAMPINAS/SP	6163	Em registro	137.467,92
56	PATRICIA CARARD	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	AVENIDA CENTRAL 000360 A 1405 0000	2010	610	1o REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE BALNEARIO CAMBORIU/SC	94755	Em registro	130.798,85
57	PAULO RICARDO DE CAMPOS BALDESSAR	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA VINTE DE SETEMBRO 001281 A 0195	2010	680	1o REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE CAXIAS DO SUL/RS	2196	Em registro	50.071,02
58	PAULO ROBERTO MARQUES	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	R CALCUTA 000418 0000	BCN2	17	2º Ofício Imobiliário da Comarca de Santo André, SP	70797	Em registro	96.035,70
59	RAMON TAKESHI ANZAI	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	ALAMEDA ANDORINHA 000429 0000	2010	1	REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE PIRACAJA/SP	14490	Em registro	42.343,27
60	RICARDO JOAO BENVENUTTI	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	AV ANTONIO JOAQUIM TAVARES SEM NUMERO 000000 000	2009	416	RI PICARRAS SC	18930	Em registro	296.507,86
61	RICARDO MASSAYUKI	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	R AUGUSTO ZORZO 001377 CASA 0000	BCN3	0039	2o Ofício Imobiliário da Comarca de Toledo/PR	10112	Em registro	65.293,78
62	RITIENNE KARINA SOGLIO	INFRASEC SECURITIZADORA	RUA LAPLACE 000044 . A 0032	019	19	15º ORI SÃO PAULO	184503	Em registro	592.274,90
63	ROGERIO BUENO TOVAR	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA CONSELHEIRO XAVIER DA COSTA 002052 0000	2010	664	3o REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE PORTO ALEGRE/RS	78526	Em registro	192.279,23
64	TELMA DE LIMA BECK	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA ITACEMA 000330 0061	BCI2	84	4º RGI SÃO PAULO	90512	Em registro	111.938,36
65	TEREZA EMILIA BOARATTI	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA FREDERICO OZANAN 001561 0000	2010	27	Registro Geral do Ofício Imobiliário da Comarca de Sertãozinho	31156	Em registro	43.094,86
66	USLENE LEANDRO DA COSTA LOPEZ	INCORPORAÇÃO CLASSIC LTDA	AVENIDA T-14 000000 QD 167 1201	BLC2	3	RI 1º CIRC. GOIANIA	195108	Em registro	111.233,71
67	VALDEC MELLO	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	RUA MANOEL DUTRA 000312 0077	2010	56	Registro Geral do 4º Ofício Imobiliário da Comarca de São Paulo	107407	Em registro	50.282,15
68	VANIA APARECIDA NUNES LIMA	BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA	AV AMARAL PEDXOTO 000091 1008	BCN3	71	1º Ofício Imobiliário da Comarca de Volta Redonda, RJ	128	Em registro	31.181,34



**ANEXO II ao TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS**  
**SÉRIES 2.010-169 e 2.010-170 - FLUXO FINANCEIRO PROGRAMADO**  
**DATA BASE: 13/07/2010**

#	Vencido	CRI 2.010-169				CRI 2.010-170			
		% Amort.	Saldo Devedor	Amortização	Juros	% Amort.	Saldo Devedor	Amortização	Juros
0	13/7/2010	0,00%	9.904.580,40	0	0	0,00%	1.100.508,93	0	0
1	13/8/2010	0,00%	9.975.149,47	0	0	0,00%	1.125.783,81	0	0
2	13/9/2010	0,43%	9.975.149,47	43.312,09	71.071,86	0,00%	1.151.639,15	0	0
3	13/10/2010	0,44%	9.931.837,37	43.491,51	70.763,27	0,00%	1.178.088,30	0	0
4	13/11/2010	0,50%	9.888.345,85	49.876,81	70.453,39	0,00%	1.205.144,91	0	0
5	13/12/2010	0,45%	9.838.469,04	43.918,92	70.098,03	0,00%	1.232.822,91	0	0
6	13/1/2011	0,90%	9.794.550,11	88.611,29	69.785,11	0,00%	1.261.136,58	0	0
7	13/2/2011	0,46%	9.705.938,82	44.734,67	69.153,76	0,46%	1.261.136,58	5.812,59	28.963,92
8	13/3/2011	0,47%	9.661.204,15	44.934,26	68.835,03	0,47%	1.255.323,99	5.838,51	28.830,45
9	13/4/2011	0,75%	9.616.269,68	71.689,29	68.514,88	0,75%	1.249.485,48	9.314,91	28.696,35
10	13/5/2011	1,05%	9.544.580,59	99.798,13	68.004,10	1,05%	1.240.170,57	12.967,23	28.482,42
11	13/6/2011	0,49%	9.444.782,46	46.345,54	67.293,05	0,49%	1.227.203,34	6.021,90	28.184,81
12	13/7/2011	0,50%	9.398.436,91	46.550,45	66.962,85	0,50%	1.221.181,44	6.048,51	28.046,31
13	13/8/2011	0,50%	9.351.886,46	46.768,78	66.631,18	0,50%	1.215.132,93	6.076,89	27.907,38
14	13/9/2011	0,50%	9.305.117,67	46.981,53	66.297,96	0,50%	1.209.056,04	6.104,52	27.767,62
15	13/10/2011	0,51%	9.258.136,13	47.197,97	65.963,22	0,51%	1.202.951,52	6.132,66	27.627,63
16	13/11/2011	0,59%	9.210.938,15	54.409,01	65.626,94	0,59%	1.196.818,86	7.069,62	27.486,78
17	13/12/2011	0,52%	9.156.528,14	47.705,51	65.239,28	0,52%	1.189.749,24	6.198,60	27.324,42
18	13/1/2012	1,01%	9.108.823,62	92.436,34	64.899,38	1,01%	1.183.580,64	12.010,88	27.182,04
19	13/2/2012	0,54%	9.016.387,28	48.607,34	64.240,78	0,54%	1.171.539,96	6.315,78	26.906,22
20	13/3/2012	0,54%	8.967.779,94	48.838,52	63.894,46	0,54%	1.165.224,18	6.345,81	26.781,17
21	13/4/2012	0,85%	8.918.941,41	75.641,54	63.546,49	0,85%	1.158.878,37	9.828,45	26.615,40
22	13/5/2012	1,18%	8.843.288,87	104.633,92	63.007,55	1,18%	1.149.049,92	13.595,85	26.389,88
23	13/6/2012	0,58%	8.738.665,94	50.387,14	62.262,05	0,58%	1.135.454,37	6.547,02	26.077,44
24	13/7/2012	0,58%	8.688.278,79	50.643,97	61.903,05	0,58%	1.128.907,35	6.580,41	25.927,08
25	13/8/2012	0,59%	8.637.634,82	50.892,94	61.542,21	0,59%	1.122.326,94	6.612,75	25.775,34
26	13/9/2012	0,60%	8.586.741,87	51.151,22	61.179,61	0,60%	1.115.714,19	6.646,32	25.624,06
27	13/10/2012	0,60%	8.535.590,65	51.409,86	60.815,16	0,60%	1.109.067,87	6.679,92	25.471,44
28	13/11/2012	0,70%	8.484.180,79	59.558,94	60.448,87	0,70%	1.102.387,95	7.738,77	25.318,02

Página 36 de 45

29	13/12/2012	0,62%	8.424.621,84	52.022,03	60.024,62	0,62%	1.094.649,18	6.759,45	25.140,30
30	13/1/2013	1,16%	8.372.599,80	96.795,62	59.653,87	1,16%	1.087.889,73	12.577,08	24.985,05
31	13/2/2013	0,64%	8.275.804,17	53.014,60	58.964,21	0,64%	1.075.312,65	6.895,45	24.696,21
32	13/3/2013	0,65%	8.222.789,37	53.291,89	58.596,48	0,65%	1.068.424,20	6.924,45	24.637,99
33	13/4/2013	0,98%	8.169.497,47	60.142,77	58.206,79	0,98%	1.061.499,75	10.413,30	24.378,96
34	13/5/2013	1,26%	8.089.354,70	101.755,99	57.635,76	1,26%	1.051.086,45	13.221,63	24.139,80
35	13/6/2013	0,66%	7.987.598,71	52.965,76	56.910,78	0,66%	1.037.864,82	6.882,09	23.836,14
36	13/7/2013	0,67%	7.934.632,94	53.265,19	56.533,40	0,67%	1.030.982,73	6.921,00	23.678,10
37	13/8/2013	0,68%	7.881.867,75	53.569,65	56.153,89	0,68%	1.024.061,73	6.960,54	23.519,13
38	13/9/2013	0,69%	7.827.798,10	53.870,90	55.772,21	0,69%	1.017.101,19	6.999,69	23.359,29
39	13/10/2013	0,70%	7.773.927,19	54.184,27	55.388,39	0,70%	1.010.101,50	7.040,40	23.198,52
40	13/11/2013	0,71%	7.719.742,92	54.493,66	55.002,33	0,71%	1.003.061,10	7.080,60	23.036,82
41	13/12/2013	0,72%	7.665.249,25	54.806,53	54.614,07	0,72%	995.980,50	7.121,25	22.874,22
42	13/1/2014	1,31%	7.610.442,72	99.635,91	54.223,58	1,31%	988.859,25	12.946,14	22.710,66
43	13/2/2014	0,74%	7.510.806,80	55.902,83	53.913,68	0,74%	975.913,11	7.283,72	22.413,33
44	13/3/2014	0,75%	7.454.903,57	56.232,33	53.115,38	0,75%	968.649,39	7.306,53	22.246,50
45	13/4/2014	1,12%	7.398.671,53	83.138,87	52.714,73	1,12%	961.342,66	10.802,61	22.078,71
46	13/5/2014	1,43%	7.315.532,95	104.802,32	52.122,38	1,43%	950.540,25	13.617,45	21.830,61
47	13/6/2014	0,80%	7.210.730,34	58.003,11	51.375,67	0,80%	936.922,80	7.536,60	21.517,88
48	13/7/2014	0,82%	7.162.727,22	58.359,10	50.962,41	0,82%	929.386,20	7.582,86	21.344,76
49	13/8/2014	0,83%	7.094.368,12	58.712,99	50.546,50	0,83%	921.803,34	7.628,85	21.170,61
50	13/9/2014	0,84%	7.035.655,13	59.071,36	50.128,28	0,84%	914.174,49	7.675,41	20.995,41
51	13/10/2014	0,85%	6.976.583,77	59.440,49	49.707,40	0,85%	906.499,08	7.723,38	20.819,13
52	13/11/2014	0,86%	6.917.143,27	59.805,62	49.283,90	0,86%	898.775,70	7.770,81	20.641,77
53	13/12/2014	0,88%	6.857.337,65	60.173,13	48.857,79	0,88%	891.004,88	7.818,57	20.463,30
54	13/1/2015	1,55%	6.797.164,52	105.063,77	48.429,06	1,55%	883.186,32	13.651,41	20.283,72
55	13/2/2015	0,92%	6.692.100,74	61.389,64	47.680,49	0,92%	869.534,91	7.976,25	19.970,19
56	13/3/2015	0,93%	6.630.714,10	61.526,39	47.243,12	0,93%	861.568,66	7.994,40	19.787,01
57	13/4/2015	1,35%	6.569.187,71	83.490,39	46.804,75	1,35%	853.564,26	11.496,66	19.603,41
58	13/5/2015	1,62%	6.480.707,32	104.942,09	46.174,34	1,62%	842.067,60	13.635,90	19.339,38
59	13/6/2015	0,89%	6.375.765,22	56.451,02	45.426,64	0,89%	828.432,00	7.334,94	19.026,21
60	13/7/2015	0,90%	6.319.214,20	56.835,91	45.024,43	0,90%	821.097,06	7.384,95	18.857,76
61	13/8/2015	0,91%	6.262.478,29	57.220,28	44.619,48	0,91%	813.712,11	7.434,90	18.698,14
62	13/9/2015	0,93%	6.205.258,02	57.615,82	44.211,79	0,93%	806.277,21	7.486,29	18.517,38
63	13/10/2015	0,94%	6.147.642,20	58.009,15	43.801,28	0,94%	798.790,92	7.537,38	18.345,45
64	13/11/2015	0,99%	6.089.633,05	54.100,90	43.387,97	0,99%	791.253,54	7.029,51	18.172,35
65	13/12/2015	0,90%	6.035.532,75	54.484,64	43.002,52	0,90%	784.224,03	7.078,95	18.010,99
66	13/1/2016	1,66%	5.981.068,10	99.339,56	42.614,46	1,66%	777.147,18	12.907,65	17.848,38

Página 37 de 45

67	13/2/2016	0,95%	5.881.728,54	55.652,91	41.906,68	0,95%	764.239,53	7.231,23	17.551,92
68	13/3/2016	0,96%	5.828.075,63	56.029,36	41.510,16	0,96%	757.008,30	7.280,16	17.385,84
69	13/4/2016	0,98%	5.770.046,26	56.407,97	41.110,65	0,98%	749.728,14	7.329,33	17.218,65
70	13/5/2016	1,83%	5.713.638,29	104.416,73	40.709,05	1,83%	742.398,81	13.567,35	17.050,32
71	13/6/2016	1,03%	5.609.221,55	57.674,01	39.965,09	1,03%	728.831,46	7.493,65	16.738,71
72	13/7/2016	1,01%	5.551.547,53	56.026,21	39.554,17	1,01%	721.337,61	7.279,74	16.586,63
73	13/8/2016	0,97%	5.495.521,31	53.290,07	39.164,99	0,97%	714.057,87	6.924,21	16.399,44
74	13/9/2016	0,93%	5.442.231,24	53.627,74	38.775,31	0,93%	707.133,66	6.968,10	16.240,41
75	13/10/2016	1,00%	5.388.803,50	53.961,47	38.393,21	1,00%	700.165,56	7.011,45	16.080,36
76	13/11/2016	1,02%	5.334.642,02	54.306,65	38.008,75	1,02%	693.154,11	7.056,30	15.919,35
77	13/12/2016	1,04%	5.280.335,36	54.651,47	37.621,82	1,04%	686.097,81	7.101,12	15.757,29
78	13/1/2017	1,05%	5.225.683,89	54.995,09	37.232,43	1,05%	678.996,69	7.145,76	15.604,18
79	13/2/2017	1,07%	5.170.688,80	55.347,05	36.840,60	1,07%	671.850,93	7.191,48	15.430,06
80	13/3/2017	1,09%	5.115.341,74	55.706,07	36.448,25	1,09%	664.659,45	7.238,13	15.264,90
81	13/4/2017	1,11%	5.059.635,67	56.060,76	36.049,35	1,11%	657.421,32	7.284,24	15.098,67
82	13/5/2017	1,12%	5.003.574,91	56.419,93	35.649,93	1,12%	650.137,08	7.263,33	14.931,39
83	13/6/2017	1,14%	4.947.674,97	56.784,95	35.251,65	1,14%	642.873,75	7.310,76	14.764,56
84	13/7/2017	1,15%	4.891.410,01	57.148,27	34.850,76	1,15%	635.562,99	7.296,90	14.596,68
85	13/8/2017	1,17%	4.835.251,73	57.524,09	34.450,64	1,17%	628.266,09	7.344,42	14.429,07
86	13/9/2017	1,19%	4.778.727,54	57.895,53	34.047,92	1,19%	620.921,67	7.392,69	14.260,41
87	13/10/2017	1,21%	4.721.632,11	58.271,10	33.642,54	1,21%	613.528,98	7.441,50	14.090,61
88	13/11/2017	1,24%	4.664.561,01	58.653,97	33.234,49	1,24%	606.087,48	7.491,24	13.919,73
89	13/12/2017	1,13%	4.606.907,03	59.047,04	32.823,71	1,13%	598.596,24	6.790,90	13.747,68
90	13/1/2018	1,15%	4.549.719,99	59.441,92	32.411,98	1,15%	591.015,34	6.823,62	13.591,95
91	13/2/2018	1,17%	4.492.204,07	59.846,87	32.007,71	1,17%	583.491,72	6.866,84	13.435,23
92	13/3/2018	1,06%	4.434.357,20	60.252,21	31.601,19	1,06%	576.025,08	6.144,90	13.277,52
93	13/4/2018	1,08%	4.376.064,98	60.667,11	31.194,23	1,08%	568.528,18	6.181,38	13.136,40
94	13/5/2018	1,10%	4.317.461,86	61.081,51	30.784,28	1,10%	561.000,60	6.217,56	12.994,44
95	13/6/2018	1,12%	4.258.406,35	61.495,31	30.374,34	1,12%	553.448,24	6.254,43	12.851,64
96	13/7/2018	1,06%	4.200.005,03	61.908,25	29.964,38	1,06%	545.868,81	5.671,90	12.708,00
97	13/8/2018	1,08%	4.141.313,78	62.321,80	29.554,40	1,08%	538.258,91	5.904,84	12.573,12
98	13/9/2018	1,10%	4.082.868,97	62.735,31	29.144,85	1,10%	530.618,07	5.938,65	12.437,52
99	13/10/2018	1,12%	4.024.164,12	63.148,25	28.735,97	1,12%	522.948,12	5.972,61	12.301,14
100	13/11/2018	1,13%	4.076.197,67	63.561,23	28.327,47	1,13%	515.248,81	6.007,17	12.163,95
101	13/12/2018	1,15%	4.028.966,64	63.974,17	27.919,07	1,15%	507.510,64	6.042,16	12.025,98
102	13/1/2019	1,17%	3.981.463,86	64.387,84	27.511,75	1,17%	500.738,46	6.077,01	11.887,23
103	13/2/2019	1,20%	3.934.694,01	64.801,49	27.104,52	1,20%	493.931,45	6.112,56	11.747,67
104	13/3/2019	1,22%	3.888.650,52	65.215,59	26.713,34	1,22%	487.089,89	6.148,20	11.607,27

CL 8

Página 38 de 45

105	13/4/2019	1,24%	3.842.332,92	47.594,97	27.378,20	1,24%	496.251,60	6.184,23	11.466,06
106	13/5/2019	1,26%	3.794.737,94	47.878,20	27.037,09	1,26%	493.067,46	6.221,04	11.324,04
107	13/6/2019	1,22%	3.746.859,73	45.603,02	26.695,97	1,22%	486.846,42	5.925,42	11.181,15
108	13/7/2019	1,24%	3.701.256,70	45.891,88	26.371,05	1,24%	480.921,00	5.962,85	11.045,07
109	13/8/2019	1,26%	3.655.364,82	46.185,53	25.044,08	1,26%	474.958,05	6.001,08	10.908,12
110	13/9/2019	1,28%	3.609.179,29	46.482,62	25.715,01	1,28%	468.956,97	6.039,69	10.770,30
111	13/10/2019	1,31%	3.562.696,57	46.781,76	25.383,83	1,31%	462.917,28	6.078,57	10.631,58
112	13/11/2019	1,34%	3.515.914,90	47.085,13	25.050,81	1,34%	456.838,71	6.117,89	10.494,99
113	13/12/2019	1,35%	3.469.029,77	46.616,79	24.715,03	1,35%	450.720,72	6.083,37	10.351,47
114	13/1/2020	1,38%	3.422.010,97	47.121,09	24.381,45	1,38%	444.637,35	6.122,67	10.211,76
115	13/2/2020	1,41%	3.374.869,68	47.427,32	24.045,72	1,41%	438.514,68	6.162,45	10.071,15
116	13/3/2020	1,43%	3.327.462,95	47.735,77	23.707,81	1,43%	432.352,23	6.202,53	9.929,61
117	13/4/2020	1,43%	3.279.726,77	47.016,46	23.367,70	1,43%	426.149,70	6.109,29	9.787,17
118	13/5/2020	1,44%	3.232.708,61	46.424,92	23.032,70	1,44%	420.040,41	6.032,19	9.646,86
119	13/6/2020	1,27%	3.188.283,68	40.574,13	22.701,92	1,27%	414.008,22	5.271,89	9.508,32
120	13/7/2020	0,86%	3.145.709,55	27.141,18	22.412,84	0,86%	408.738,23	3.526,59	9.367,24
121	13/8/2020	0,86%	3.118.588,38	27.293,71	22.219,46	0,86%	405.209,64	3.546,39	9.306,24
122	13/9/2020	0,89%	3.091.274,65	27.447,42	22.024,99	0,89%	401.663,26	3.566,37	9.224,79
123	13/10/2020	0,90%	3.063.827,23	27.605,08	21.829,43	0,90%	398.096,66	3.586,86	9.142,89
124	13/11/2020	0,91%	3.036.222,14	27.760,17	21.632,75	0,91%	394.510,02	3.607,02	9.060,51
125	13/12/2020	0,93%	3.008.461,96	27.918,52	21.434,96	0,93%	390.903,00	3.627,57	8.977,68
126	13/1/2021	0,94%	2.980.543,44	28.079,69	21.236,05	0,94%	387.275,43	3.648,51	8.894,37
127	13/2/2021	0,96%	2.952.463,74	28.243,26	21.035,98	0,96%	383.626,92	3.669,78	8.810,58
128	13/3/2021	0,97%	2.924.220,47	28.405,87	20.834,75	0,97%	379.957,14	3.690,90	8.726,28
129	13/4/2021	0,99%	2.895.814,59	28.570,10	20.632,36	0,99%	376.266,24	3.712,23	8.641,53
130	13/5/2021	1,00%	2.867.244,48	28.738,39	20.428,80	1,00%	372.554,01	3.734,10	8.556,27
131	13/6/2021	1,02%	2.838.606,09	28.907,34	20.224,05	1,02%	368.819,91	3.756,06	8.470,50
132	13/7/2021	1,03%	2.809.598,75	29.076,53	20.018,08	1,03%	365.063,85	3.778,05	8.384,25
133	13/8/2021	1,05%	2.780.522,21	29.248,31	19.810,92	1,05%	361.285,60	3.800,37	8.297,46
134	13/9/2021	1,07%	2.751.273,90	29.424,87	19.602,53	1,07%	357.485,43	3.823,32	8.210,19
135	13/10/2021	1,06%	2.721.849,02	29.600,10	19.392,88	1,09%	353.662,11	3.846,09	8.122,38
136	13/11/2021	1,11%	2.692.248,91	29.776,27	19.181,98	1,11%	349.816,02	3.868,98	8.034,06
137	13/12/2021	1,13%	2.662.472,64	29.955,47	18.969,83	1,13%	345.947,04	3.892,26	7.945,20
138	13/1/2022	1,14%	2.632.517,16	30.137,05	18.756,40	1,14%	342.054,78	3.915,84	7.855,80
139	13/2/2022	1,17%	2.602.380,10	30.320,33	18.541,67	1,17%	338.138,94	3.939,66	7.765,86
140	13/3/2022	1,19%	2.572.059,77	30.504,62	18.325,64	1,19%	334.199,28	3.963,60	7.675,38
141	13/4/2022	1,15%	2.541.555,15	29.108,43	18.108,30	1,15%	330.235,68	3.782,19	7.584,36
142	13/5/2022	1,17%	2.512.446,71	29.280,05	17.900,91	1,17%	326.453,49	3.604,48	7.497,48

Página 39 de 45

143	13/9/2022	0,84%	2.483.166,96	23.264,78	17.692,29	0,94%	322.649,01	3.022,89	7.410,12
144	13/7/2022	0,90%	2.459.901,87	22.168,63	17.526,53	0,90%	319.626,12	2.880,48	7.340,70
145	13/8/2022	0,90%	2.437.733,24	21.959,10	17.368,58	0,90%	316.745,64	2.853,24	7.274,55
146	13/9/2022	0,91%	2.415.774,14	22.070,51	17.212,13	0,91%	313.892,40	2.867,73	7.209,00
147	13/10/2022	0,93%	2.393.703,62	22.184,84	17.054,88	0,93%	311.024,67	2.882,58	7.143,16
148	13/11/2022	0,94%	2.371.518,78	22.297,01	16.896,81	0,94%	308.142,09	2.897,16	7.076,94
149	13/12/2022	0,95%	2.349.221,75	22.411,57	16.737,95	0,95%	305.244,93	2.912,04	7.010,40
150	13/1/2023	0,91%	2.326.810,18	21.213,52	16.578,27	0,91%	302.332,89	2.756,37	6.943,53
151	13/2/2023	0,92%	2.305.596,65	21.317,54	16.427,12	0,92%	299.576,52	2.769,87	6.880,23
152	13/3/2023	0,94%	2.284.279,11	21.421,96	16.275,24	0,94%	296.806,65	2.783,46	6.816,60
153	13/4/2023	0,95%	2.262.857,14	21.528,82	16.122,61	0,95%	294.023,19	2.797,86	6.752,67
154	13/5/2023	0,97%	2.241.328,31	21.635,54	15.969,22	0,97%	291.225,64	2.811,21	6.688,44
155	13/6/2023	0,98%	2.219.692,77	21.744,11	15.815,07	0,98%	288.414,63	2.825,31	6.623,88
156	13/7/2023	0,99%	2.197.948,66	21.852,00	15.660,14	0,99%	285.589,32	2.839,32	6.558,99
157	13/8/2023	1,01%	2.176.096,66	21.963,34	15.504,45	1,01%	282.750,00	2.853,81	6.493,77
158	13/9/2023	1,02%	2.154.133,31	22.075,55	15.347,96	1,02%	279.896,19	2.868,39	6.428,22
159	13/10/2023	1,04%	2.132.057,75	22.188,32	15.190,68	1,04%	277.027,80	2.883,03	6.362,37
160	13/11/2023	1,06%	2.109.869,43	22.301,31	15.032,59	1,06%	274.144,77	2.897,70	6.296,13
161	13/12/2023	1,07%	2.087.568,11	22.416,30	14.873,69	1,07%	271.247,07	2.912,64	6.229,59
162	13/1/2024	1,09%	2.065.151,80	22.532,87	14.713,98	1,09%	268.334,43	2.927,79	6.162,69
163	13/2/2024	1,11%	2.042.616,93	22.650,60	14.553,44	1,11%	265.406,64	2.943,09	6.095,46
164	13/3/2024	1,13%	2.019.968,33	22.769,06	14.392,05	1,13%	262.463,55	2.958,48	6.027,87
165	13/4/2024	1,15%	1.997.199,25	22.887,90	14.229,82	1,15%	259.505,07	2.973,93	5.959,92
166	13/5/2024	1,17%	1.974.311,34	23.006,62	14.066,75	1,17%	256.531,14	2.989,62	5.891,61
167	13/6/2024	1,19%	1.951.302,72	23.132,69	13.902,82	1,19%	253.541,52	3.005,73	5.822,97
168	13/7/2024	1,21%	1.928.170,03	23.255,65	13.738,00	1,21%	250.535,79	3.021,72	5.753,94
169	13/8/2024	1,23%	1.904.914,37	23.380,91	13.572,30	1,23%	247.514,07	3.037,98	5.684,52
170	13/9/2024	1,25%	1.881.533,45	23.505,99	13.405,72	1,25%	244.476,09	3.054,24	5.614,77
171	13/10/2024	1,27%	1.858.027,45	23.634,10	13.238,24	1,27%	241.421,85	3.070,89	5.544,60
172	13/11/2024	1,30%	1.834.399,34	23.762,73	13.069,85	1,30%	238.350,96	3.087,50	5.474,07
173	13/12/2024	1,32%	1.810.630,61	23.891,27	12.900,54	1,32%	235.263,36	3.104,31	5.403,16
174	13/1/2025	1,34%	1.786.739,34	24.022,71	12.730,32	1,34%	232.159,05	3.121,38	5.331,87
175	13/2/2025	1,37%	1.762.716,63	24.156,26	12.559,16	1,37%	229.037,67	3.138,72	5.260,20
176	13/3/2025	1,40%	1.738.560,36	24.289,42	12.387,05	1,40%	225.898,95	3.156,03	5.188,11
177	13/4/2025	1,42%	1.714.270,93	24.426,64	12.213,99	1,42%	222.742,92	3.173,85	5.115,63
178	13/5/2025	1,35%	1.689.844,29	22.855,14	12.039,95	1,35%	219.569,07	2.969,67	5.042,73
179	13/6/2025	0,88%	1.666.989,14	14.624,49	11.877,11	0,88%	216.599,40	1.900,23	4.974,51
180	13/7/2025	0,83%	1.652.364,65	13.760,69	11.772,92	0,83%	214.699,17	1.788,00	4.830,89

181	13/8/2025	0,84%	1.638.603,75	13.838,00	11.674,87	0,84%	212.911,17	1.799,02	4.889,82
182	13/9/2025	0,86%	1.624.765,75	13.914,49	11.576,28	0,86%	211.113,15	1.607,88	4.848,51
183	13/10/2025	0,87%	1.610.851,25	13.990,24	11.477,14	0,87%	209.305,17	1.817,82	4.806,99
184	13/11/2025	0,88%	1.596.861,01	14.068,34	11.377,46	0,88%	207.487,35	1.827,96	4.765,26
185	13/12/2025	0,89%	1.582.792,56	14.148,58	11.277,22	0,89%	205.659,39	1.838,40	4.723,26
186	13/1/2026	0,87%	1.568.644,08	13.636,22	11.176,42	0,87%	203.820,89	1.771,83	4.681,05
187	13/2/2026	0,88%	1.555.007,85	13.716,50	11.079,26	0,88%	202.049,16	1.781,46	4.640,37
188	13/3/2026	0,89%	1.541.287,35	13.785,36	10.981,57	0,89%	200.267,70	1.791,16	4.599,45
189	13/4/2026	0,91%	1.527.511,99	13.862,17	10.883,35	0,91%	198.476,52	1.801,17	4.558,29
190	13/5/2026	0,92%	1.513.649,82	13.937,68	10.784,69	0,92%	196.675,35	1.810,88	4.516,95
191	13/6/2026	0,93%	1.499.712,13	14.016,30	10.685,28	0,93%	194.864,37	1.821,21	4.475,34
192	13/7/2026	0,95%	1.485.695,82	14.094,79	10.585,42	0,95%	193.043,16	1.831,41	4.433,52
193	13/8/2026	0,96%	1.471.601,02	14.172,98	10.484,99	0,96%	191.211,75	1.841,55	4.391,46
194	13/9/2026	0,98%	1.457.428,04	14.253,64	10.384,01	0,98%	189.370,20	1.852,05	4.349,16
195	13/10/2026	0,99%	1.443.174,39	14.333,60	10.282,46	0,99%	187.518,15	1.862,43	4.306,62
196	13/11/2026	1,01%	1.428.840,78	14.415,57	10.180,33	1,01%	185.655,72	1.873,08	4.263,87
197	13/12/2026	1,03%	1.414.425,21	14.497,85	10.077,62	1,03%	183.782,64	1.883,76	4.220,85
198	13/1/2027	1,04%	1.399.927,35	14.581,64	9.974,33	1,04%	181.898,88	1.894,65	4.177,56
199	13/2/2027	1,06%	1.385.345,70	14.665,26	9.870,43	1,06%	180.004,23	1.905,51	4.134,06
200	13/3/2027	1,08%	1.370.680,44	14.749,89	9.765,95	1,08%	178.098,72	1.916,52	4.090,29
201	13/4/2027	1,09%	1.355.930,54	14.836,59	9.660,85	1,09%	176.182,20	1.927,80	4.048,28
202	13/5/2027	1,11%	1.341.093,95	14.922,35	9.555,15	1,11%	174.254,40	1.938,93	4.002,00
203	13/6/2027	1,13%	1.326.171,60	15.010,93	9.448,92	1,13%	172.315,47	1.950,45	3.957,48
204	13/7/2027	1,15%	1.311.160,56	15.099,32	9.341,87	1,15%	170.365,02	1.961,91	3.912,69
205	13/8/2027	1,17%	1.296.061,34	15.188,54	9.234,29	1,17%	168.403,11	1.973,52	3.867,63
206	13/9/2027	1,19%	1.280.872,79	15.278,25	9.126,08	1,19%	166.429,59	1.985,16	3.822,30
207	13/10/2027	1,21%	1.265.594,54	15.370,64	9.017,22	1,21%	164.444,43	1.997,19	3.775,70
208	13/11/2027	1,24%	1.250.223,90	15.460,26	8.907,71	1,24%	162.447,24	2.008,83	3.730,53
209	13/12/2027	1,22%	1.234.763,63	15.028,39	8.797,55	1,22%	160.438,41	1.952,70	3.694,69
210	13/1/2028	1,24%	1.219.735,32	15.122,27	8.690,48	1,24%	158.485,71	1.964,91	3.639,84
211	13/2/2028	1,26%	1.204.613,04	15.216,67	8.582,73	1,26%	156.520,80	1.977,18	3.594,72
212	13/3/2028	1,29%	1.189.396,37	15.313,47	8.474,32	1,29%	154.543,62	1.989,75	3.549,33
213	13/4/2028	1,31%	1.174.082,89	15.409,83	8.365,21	1,31%	152.553,87	2.002,26	3.503,61
214	13/5/2028	1,34%	1.158.673,05	15.507,68	8.255,42	1,34%	150.551,61	2.014,98	3.457,62
215	13/6/2028	1,37%	1.143.165,37	15.606,49	8.144,93	1,37%	148.536,63	2.027,62	3.411,36
216	13/7/2028	1,39%	1.127.558,88	15.706,89	8.033,73	1,39%	146.508,61	2.040,67	3.364,90
217	13/8/2028	1,42%	1.111.851,98	15.807,19	7.921,82	1,42%	144.467,94	2.053,89	3.317,91
218	13/9/2028	1,45%	1.096.044,78	15.909,09	7.809,20	1,45%	142.414,05	2.067,15	3.270,75

219	13/10/2028	1,48%	1.080.135,69	16.011,93	7.695,85	1,48%	140.346,90	2.080,50	3.223,26
220	13/11/2028	1,51%	1.064.123,76	16.116,15	7.581,76	1,51%	138.266,40	2.094,03	3.175,50
221	13/12/2028	1,55%	1.048.007,61	16.221,06	7.466,94	1,55%	136.172,37	2.107,66	3.127,38
222	13/1/2029	1,58%	1.031.786,55	16.326,99	7.351,36	1,58%	134.084,69	2.121,45	3.078,99
223	13/2/2029	1,62%	1.015.459,56	16.435,21	7.235,04	1,62%	131.943,24	2.135,49	3.030,27
224	13/3/2029	1,61%	998.024,34	16.106,27	7.117,94	1,61%	129.807,75	2.092,77	2.981,22
225	13/4/2029	1,43%	882.818,07	14.095,04	7.003,18	1,43%	127.714,98	1.831,44	2.933,16
226	13/5/2029	1,46%	968.823,03	14.178,72	6.902,75	1,46%	125.883,54	1.842,30	2.891,10
227	13/5/2029	1,49%	954.644,30	14.264,29	6.801,73	1,49%	124.041,24	1.853,43	2.848,77
228	13/7/2029	1,53%	940.380,01	14.350,19	6.700,10	1,53%	122.187,81	1.864,69	2.806,23
229	13/8/2029	1,56%	926.029,81	14.437,73	6.597,88	1,56%	120.323,22	1.875,96	2.763,39
230	13/9/2029	1,59%	911.592,08	14.525,30	6.494,99	1,59%	118.447,26	1.887,33	2.720,31
231	13/10/2029	1,63%	897.066,77	14.614,11	6.391,50	1,63%	116.559,93	1.898,88	2.676,96
232	13/11/2029	1,67%	882.452,66	14.704,30	6.287,38	1,67%	114.661,05	1.910,61	2.633,34
233	13/12/2029	1,71%	867.748,35	14.795,10	6.182,61	1,71%	112.750,44	1.922,40	2.589,48
234	13/1/2030	1,75%	852.853,24	14.886,69	6.077,19	1,75%	110.828,04	1.934,28	2.545,32
235	13/2/2030	1,79%	838.066,64	14.982,95	5.971,13	1,79%	108.893,76	1.946,79	2.500,89
236	13/3/2030	1,78%	823.083,69	14.609,73	5.864,38	1,78%	106.946,97	1.899,31	2.456,19
237	13/4/2030	1,82%	808.473,65	14.699,67	5.760,28	1,82%	105.048,66	1.909,98	2.412,60
238	13/5/2030	1,86%	793.774,28	14.787,22	5.655,55	1,86%	103.138,68	1.921,38	2.368,71
239	13/6/2030	1,90%	778.987,06	14.785,69	5.550,19	1,90%	101.217,30	1.918,96	2.324,61
240	13/7/2030	1,70%	764.221,36	12.996,34	5.444,99	1,70%	99.298,74	1.880,67	2.280,54
241	13/8/2030	1,74%	751.225,01	13.069,81	5.352,39	1,74%	97.610,07	1.898,21	2.241,75
242	13/9/2030	1,78%	738.155,20	13.143,59	5.259,27	1,78%	95.911,86	1.707,81	2.202,75
243	13/10/2030	1,82%	725.011,61	13.218,41	5.165,62	1,82%	94.204,05	1.717,53	2.163,54
244	13/11/2030	1,87%	711.793,20	13.293,44	5.071,44	1,87%	92.486,52	1.727,28	2.124,09
245	13/12/2030	1,91%	698.499,75	13.369,98	4.976,73	1,91%	90.759,24	1.737,21	2.084,40
246	13/1/2031	1,96%	685.129,76	13.447,04	4.881,47	1,96%	89.022,03	1.747,23	2.044,50
247	13/2/2031	1,21%	671.682,72	8.121,31	4.785,66	1,21%	87.274,80	1.055,25	2.004,39
248	13/3/2031	1,23%	663.561,40	8.145,21	4.727,80	1,23%	86.216,55	1.058,34	1.980,15
249	13/4/2031	1,25%	655.416,19	8.168,45	4.669,76	1,25%	85.161,21	1.061,37	1.955,85
250	13/5/2031	1,27%	647.247,74	8.192,21	4.611,57	1,27%	84.099,84	1.064,46	1.931,46
251	13/6/2031	1,29%	639.055,52	8.216,97	4.553,20	1,29%	83.035,38	1.067,67	1.907,01
252	13/7/2031	1,15%	630.838,55	7.241,39	4.494,65	1,15%	81.967,71	940,62	1.882,50
253	13/8/2031	1,17%	623.597,15	7.286,15	4.443,06	1,17%	81.026,79	944,13	1.860,90
254	13/9/2031	1,18%	616.331,00	7.290,57	4.391,29	1,18%	80.082,66	947,31	1.839,21
255	13/10/2031	1,20%	609.040,42	7.315,79	4.339,34	1,20%	79.135,35	950,58	1.817,48
256	13/11/2031	1,22%	601.724,82	7.340,43	4.287,22	1,22%	78.184,77	953,79	1.795,62

Página 42 de 45




257	13/12/2031	1,24%	584.384,18	7.366,20	4.234,92	1,24%	77.230,98	957,12	1.773,72
258	13/1/2032	1,26%	587.017,98	7.391,73	4.182,43	1,26%	76.273,86	960,45	1.751,73
259	13/2/2032	1,28%	579.626,25	7.417,47	4.129,77	1,28%	75.313,41	963,78	1.729,88
260	13/3/2032	1,30%	572.208,77	7.443,86	4.076,92	1,30%	74.349,63	967,2	1.707,54
261	13/4/2032	1,32%	564.784,91	7.470,14	4.023,88	1,32%	73.382,43	970,62	1.685,34
262	13/5/2032	1,35%	557.294,76	7.496,72	3.970,66	1,35%	72.411,81	974,07	1.663,02
263	13/6/2032	1,37%	549.796,04	7.523,98	3.917,25	1,37%	71.437,74	977,64	1.640,67
264	13/7/2032	1,39%	542.274,05	7.551,16	3.863,64	1,39%	70.460,10	981,15	1.618,20
265	13/8/2032	1,42%	534.722,88	7.578,62	3.809,84	1,42%	69.478,95	984,72	1.595,67
266	13/9/2032	1,44%	527.144,26	7.606,69	3.755,64	1,44%	68.494,23	988,38	1.573,05
267	13/10/2032	1,47%	519.537,56	7.634,60	3.701,64	1,47%	67.505,85	992,01	1.550,37
268	13/11/2032	1,50%	511.902,96	7.663,18	3.647,25	1,50%	66.513,84	995,7	1.527,57
269	13/12/2032	1,53%	504.238,77	7.696,21	3.592,65	1,53%	65.518,14	999,59	1.504,71
270	13/1/2033	1,43%	496.543,56	7.076,73	3.537,81	1,43%	64.516,15	919,5	1.481,73
271	13/2/2033	1,45%	489.466,82	7.099,71	3.487,39	1,45%	63.598,65	922,5	1.460,64
272	13/3/2033	1,48%	482.367,11	7.122,63	3.436,81	1,48%	62.676,15	925,47	1.439,43
273	13/4/2033	1,50%	475.244,47	7.145,77	3.386,06	1,50%	61.750,68	928,47	1.418,19
274	13/5/2033	1,53%	468.098,70	7.168,93	3.335,15	1,53%	60.822,21	931,5	1.396,66
275	13/6/2033	1,56%	460.929,77	7.192,60	3.284,07	1,56%	59.890,71	934,59	1.375,47
276	13/7/2033	1,59%	453.736,96	7.216,68	3.232,82	1,59%	58.956,12	937,71	1.353,99
277	13/8/2033	1,62%	446.520,27	7.240,77	3.181,40	1,62%	58.018,41	940,83	1.332,48
278	13/9/2033	1,65%	439.279,50	7.265,24	3.129,81	1,65%	57.077,58	944,01	1.310,85
279	13/10/2033	1,69%	432.014,25	7.289,80	3.078,05	1,69%	56.133,57	947,19	1.289,19
280	13/11/2033	1,72%	424.724,45	7.314,60	3.026,11	1,72%	55.186,39	950,43	1.267,44
281	13/12/2033	1,76%	417.409,84	7.339,73	2.974,00	1,76%	54.235,95	953,67	1.245,60
282	13/1/2034	1,80%	410.070,11	7.364,85	2.921,70	1,80%	53.282,28	956,94	1.223,70
283	13/2/2034	1,84%	402.705,25	7.390,44	2.869,23	1,84%	52.325,34	960,27	1.201,71
284	13/3/2034	1,88%	395.314,80	7.416,50	2.816,57	1,88%	51.365,07	963,66	1.179,66
285	13/4/2034	1,92%	387.898,30	7.442,60	2.763,73	1,92%	50.401,41	967,05	1.157,52
286	13/5/2034	1,96%	380.455,69	7.469,10	2.710,70	1,96%	49.434,38	970,5	1.135,32
287	13/6/2034	2,01%	372.986,59	7.495,91	2.657,48	2,01%	48.463,86	973,98	1.113,03
288	13/7/2034	2,06%	365.490,68	7.523,35	2.604,08	2,06%	47.489,88	977,67	1.090,65
289	13/8/2034	2,03%	357.966,92	7.250,24	2.550,47	2,03%	46.512,21	942,06	1.068,21
290	13/9/2034	2,07%	350.716,07	7.274,55	2.496,81	2,07%	45.570,15	945,21	1.046,58
291	13/10/2034	2,13%	343.441,52	7.299,16	2.446,98	2,13%	44.624,94	948,42	1.024,86
292	13/11/2034	2,18%	336.142,96	7.324,20	2.394,97	2,18%	43.676,52	951,66	1.003,08
293	13/12/2034	2,24%	328.819,15	7.349,41	2.342,79	2,24%	42.724,86	954,93	981,24
294	13/1/2035	2,29%	321.468,73	7.375,13	2.290,43	2,29%	41.769,93	958,29	959,31



295	13/2/2035	2,30%	314.093,60	7.400,67	2.237,88	2,36%	40.811,64	961,59	937,29
296	13/3/2035	2,42%	306.692,93	7.426,56	2.185,15	2,42%	39.850,05	964,98	915,21
297	13/4/2035	2,49%	299.266,36	7.452,92	2.132,24	2,49%	38.885,07	968,4	893,04
298	13/5/2035	2,57%	291.813,43	7.467,64	2.079,13	2,57%	37.916,67	972,9	870,61
299	13/6/2035	1,54%	284.325,79	4.376,33	2.025,79	1,54%	36.943,77	568,89	648,46
300	13/7/2035	1,57%	279.947,45	4.399,25	1.984,59	1,57%	36.374,88	571,5	635,38
301	13/8/2035	1,60%	275.549,20	4.418,43	1.963,25	1,60%	35.803,38	574,11	622,27
302	13/9/2035	1,64%	271.130,77	4.439,95	1.931,77	1,64%	35.229,27	576,76	609,07
303	13/10/2035	1,67%	266.691,82	4.459,62	1.900,15	1,67%	34.652,49	579,45	595,84
304	13/11/2035	1,71%	262.232,19	4.480,49	1.868,37	1,71%	34.073,04	582,16	582,52
305	13/12/2035	1,75%	257.751,70	4.501,37	1.836,48	1,75%	33.490,66	584,88	569,14
306	13/1/2036	1,79%	253.250,32	4.522,79	1.804,38	1,79%	32.905,98	587,67	555,73
307	13/2/2036	1,83%	248.727,52	4.544,25	1.772,15	1,83%	32.318,31	590,46	542,23
308	13/3/2036	1,87%	244.183,27	4.565,98	1.739,77	1,87%	31.727,85	593,28	528,67
309	13/4/2036	1,91%	239.617,29	4.587,95	1.707,24	1,91%	31.134,57	596,13	515,05
310	13/5/2036	1,96%	235.029,34	4.610,57	1.674,55	1,96%	30.538,44	599,07	501,34
311	13/6/2036	1,93%	230.418,76	4.634,22	1.641,70	1,93%	29.939,37	598,76	487,6
312	13/7/2036	1,96%	225.964,54	4.679,58	1.609,87	1,96%	29.360,61	581,67	474,31
313	13/8/2036	2,03%	221.487,96	4.699,52	1.578,07	2,03%	28.778,94	584,64	460,93
314	13/9/2036	2,08%	216.988,43	4.522,47	1.546,01	2,08%	28.194,30	587,64	447,52
315	13/10/2036	2,14%	212.465,96	4.545,70	1.513,79	2,14%	27.606,66	590,64	434,02
316	13/11/2036	2,20%	207.920,25	4.569,25	1.481,40	2,20%	27.016,02	593,7	420,46
317	13/12/2036	2,26%	203.350,99	4.593,08	1.448,85	2,26%	26.422,32	596,79	406,81
318	13/1/2037	2,32%	198.757,90	4.616,94	1.416,12	2,32%	25.825,63	599,91	393,1
319	13/2/2037	2,39%	194.140,95	4.641,13	1.383,23	2,39%	25.225,82	603,03	379,33
320	13/3/2037	2,46%	189.499,62	4.665,67	1.350,16	2,46%	24.622,69	606,24	365,47
321	13/4/2037	2,54%	184.834,15	4.690,35	1.316,92	2,54%	24.016,35	609,45	351,55
322	13/5/2037	2,62%	180.143,79	4.715,44	1.283,50	2,62%	23.406,90	612,69	337,57
323	13/6/2037	2,70%	175.426,25	4.740,60	1.249,90	2,70%	22.794,21	615,96	323,5
324	13/7/2037	2,79%	170.687,75	4.766,11	1.216,13	2,79%	22.178,25	619,29	309,34
325	13/8/2037	2,89%	165.921,64	4.791,61	1.182,17	2,89%	21.558,96	622,62	295,12
326	13/9/2037	2,96%	161.129,82	4.817,94	1.148,03	2,96%	20.936,34	626,01	280,81
327	13/10/2037	3,10%	156.311,88	4.844,10	1.113,70	3,10%	20.310,33	629,43	266,44
328	13/11/2037	3,22%	151.467,77	4.870,74	1.079,19	3,22%	19.680,90	632,88	251,98
329	13/12/2037	3,34%	146.597,02	4.897,51	1.044,46	3,34%	19.048,02	636,36	237,46
330	13/1/2038	3,48%	141.699,51	4.924,62	1.009,59	3,48%	18.411,66	639,87	222,85
331	13/2/2038	3,62%	136.774,88	4.951,93	974,5	3,62%	17.771,79	643,44	208,15
332	13/3/2038	3,78%	131.822,95	4.979,61	939,22	3,78%	17.128,35	647,01	193,36

Página 94 de 45

333	13/4/2038	3,95%	126.843,34	5.007,52	903,74	3,95%	16.481,34	659,64	378,51
334	13/5/2038	4,13%	121.835,82	5.035,71	868,06	4,13%	15.830,70	654,3	363,57
335	13/6/2038	4,34%	116.800,10	5.064,33	832,18	4,34%	15.176,40	658,02	348,54
336	13/7/2038	4,56%	111.735,76	5.093,02	796,1	4,56%	14.518,38	661,77	333,42
337	13/8/2038	4,80%	106.642,74	5.122,15	759,81	4,80%	13.856,61	665,55	318,21
338	13/9/2038	5,07%	101.520,58	5.151,56	723,32	5,07%	13.191,06	669,36	302,94
339	13/10/2038	5,38%	96.369,02	5.181,18	686,61	5,38%	12.521,70	673,23	287,58
340	13/11/2038	5,71%	91.187,53	5.211,20	649,7	5,71%	11.846,47	677,13	272,1
341	13/12/2038	6,10%	85.976,63	5.241,58	612,57	6,10%	11.171,34	681,06	256,56
342	13/1/2039	6,53%	80.735,07	5.272,16	575,22	6,53%	10.490,28	685,05	240,9
343	13/2/2039	7,03%	75.462,91	5.303,08	537,66	7,03%	9.805,23	689,04	225,18
344	13/3/2039	7,60%	70.158,82	5.334,32	499,88	7,60%	9.116,18	693,12	209,34
345	13/4/2039	8,28%	64.825,50	5.365,80	461,87	8,28%	8.423,07	697,2	193,44
346	13/5/2039	9,08%	59.459,70	5.397,69	423,64	9,08%	7.725,87	701,34	177,42
347	13/6/2039	10,04%	54.062,01	5.429,93	385,18	10,04%	7.024,53	705,54	161,31
348	13/7/2039	11,23%	48.632,08	5.462,45	346,49	11,23%	6.318,99	709,77	145,11
349	13/8/2039	12,73%	43.169,62	5.495,36	307,57	12,73%	5.609,22	714,03	128,82
350	13/9/2039	13,04%	37.674,26	4.912,23	268,42	13,04%	4.895,19	638,28	112,41
351	13/10/2039	11,66%	32.762,03	3.818,84	233,42	11,66%	4.256,91	496,2	97,74
352	13/11/2039	13,31%	28.943,19	3.852,33	206,21	13,31%	3.760,71	500,55	86,37
353	13/12/2039	15,49%	25.090,65	3.886,17	178,76	15,49%	3.260,16	504,96	74,95
354	13/1/2040	18,49%	21.204,68	3.920,36	151,08	18,49%	2.758,20	509,4	63,27
355	13/2/2040	22,88%	17.284,31	3.954,89	123,14	22,88%	2.245,80	513,87	51,57
356	13/3/2040	29,91%	13.329,42	3.987,40	94,97	29,91%	1.731,93	518,1	39,75
357	13/4/2040	38,48%	9.342,02	3.128,31	66,56	38,48%	1.213,83	405,47	27,87
358	13/5/2040	50,77%	6.213,70	3.154,61	44,27	50,77%	807,36	409,89	18,54
359	13/6/2040	100,00%	3.059,09	3.059,09	21,79	100,00%	397,47	397,47	9,12

    
Página 45 de 45

## 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 **saldo devedores** dos Créditos objeto da presente cessão, conforme descrito na cláusula anterior é, nesta data, de **R\$ 49.368.064,40** (quarenta e nove milhões, trezentos e sessenta e oito mil, sessenta e quatro reais e quarenta 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 13003492-8, agência 2271, Banco Santander 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 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, 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 noutra de comarca de fácil acesso, se, no local do imóvel, não houver imprensa com circulação diária.

3.14.2 Purgada a mora, convalescerá 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**

**6.1** 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**

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>
--------------------------------------

LOCAL	XXXXXXXXXX	DATA DE EMISSÃO	XX/XX/200X
-------	------------	-----------------	------------

SÉRIE	XXXX	NÚMERO	XXXX	INTEGRAL/FRACIONÁRIA	INTEGRAL
-------	------	--------	------	----------------------	----------

<b>1.DEVEDOR</b>							
NOME: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX							
Nº CPF/MF	XXXXXXXXXX	Nº IDENTIDADE	XXXXXXXXXX	EMISSION	XXX-XX		
NACIONALIDADE	XXXXXXX	ESTADO CIVIL	XXXXXXXXXX	PROFISSÃO	XXXXXX		
REGIME DE CASAMENTO	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX						
NOME DO CONJUGE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX							
Nº CPF/MF	XXXXXXXXXX	Nº IDENTIDADE	XXXXXXXXXX	EMISSION	XXX-XX		
ENDEREÇO RESIDENCIAL	XXXXXXXXXXXX						
COMPLEMENTO	Apto XXXX	CIDADE	XXXXXXXXXX	UF	XX	CEP	XXXXX-XXX

<b>2.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL</b>							
EMPREENDIMENTO	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX						
ENDEREÇO	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX						
COMPLEMENTO	AptoXXX	CIDADE	XXXXXXXXXX	UF	XX	CEP	XXXXX-XX
INSCRIÇÃO MUNICIPAL	XXXXXXXXXXXX						
Nº MATRÍCULA	XXXX	CARTÓRIO	Xº Ofício de Imóveis do XXXXXXXXXXXXX				
TÍTULO AQUISITIVO	XXXXXXXXXX			DATA AQUISIÇÃO: XX/XX/200X			

<b>3.GARANTIA</b>					
GARANTIA REAL	SIM	MODALIDADE DE GARANTIA	Alienação Fiduciária	Nº REGISTRO	RX

<b>4.VALOR DO IMÓVEL: R\$ XXXXX,XX</b>
--

<b>5.CONDIÇÃO DE EMISSÃO</b>					
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)				



## Anexo IV

### Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário

#### 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 1.728, 12º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.767.538/0001-14, com seus atos constitutivos aprovados pela Assembléia Geral de Constituição realizada em 10/04/2000, cuja ata se encontra arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 167355/00-4, em sessão de 10/04/2000, neste ato representada por seu Diretor 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 por seu procurador Fábio de Araújo Nogueira, brasileiro, casado, advogado, portador da Cédula de Identidade R.G. nº 9.464.017 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 010.403.038-03, ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório no endereço supra, o primeiro eleito pelo Conselho de Administração da sociedade em reunião realizada em 13/11/2000, cuja ata se encontra arquivada na JUCESP sob nº 219965/00-6 e o segundo nomeado por procuração lavrada nas notas do 16º Tabelião de Notas de São Paulo, livro 2490, páginas 281/282 em 1º de dezembro de 2000, respectivamente, doravante denominada simplesmente **CONTRATANTE**, e de outro, **OLIVEIRA TRUST DTVM LTDA.**, 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, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada **CONTRATADA**, e ainda como interveniente anuente **OLIVEIRA TRUST SERVICER LTDA.**, 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**.

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 lastream;
- (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:

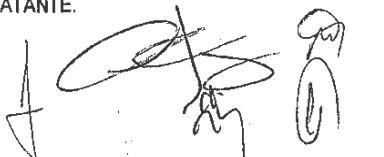
#### I - DO OBJETO

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**.

7ª Oficial de Reg. de Tr. e Documentos  
e Civil de Pessoa Jurídica de Capital  
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL

30 JAN. 2001

MICROFILMAGEM



## 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 à 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 respectivo Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado, observando os itens 5.2 e 5.3 deste Contrato;

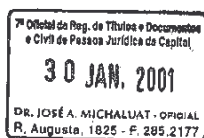
(e) convocar assembléia geral dos Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado no caso de insuficiência de tal patrimônio;

(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, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no Termo de Securitização, nos CRIs e demais documentos entregues pela **CONTRATANTE**, 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 dos imóveis, em virtude de (i) transferência ou sub-rogação, (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 no Termo de Securitização e nos Regulamentos das operações de securitização relativas à primeira emissão de CRIs pela **CONTRATANTE**. A **CONTRATADA** neste ato reconhece e se obriga a respeitar e cumprir, no que for aplicável às suas atividades, o Regulamento firmado pela **CONTRATANTE** em 05 de Dezembro de 2000, que estabelece a base da securitização dos créditos imobiliários lastreadores da Série 2.001-1 da 1ª emissão de CRIs pela **CONTRATANTE** (doravante o "Regulamento");

(4) cumprimento das obrigações assumidas pela **CONTRATANTE** nos termos dos Termos de Securitização e dos CRIs;

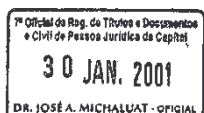
(l) declarar sua aptidão para continuar exercendo sua função de Agente Fiduciário;

(m) identificar 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, nos competentes Registros de Imóveis, da averbação 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, 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** estará sujeita à aprovação prévia e por escrito da Moody's Investors Service (Agência de



"Rating"), que, para tanto, deverá ser notificada pela CONTRATADA. A formalização da cessão retro indicada deverá ser previamente informada à Moody's Investors Service pela CONTRATADA. As comunicações de que trata a presente alínea deverão ser realizadas mediante notificação da CONTRATADA à Moody's Investors Service, no endereço indicado na cláusula X abaixo. Os titulares de CRIs deverão ser comunicados da efetiva substituição do prestador de serviços e/ou dos créditos vinculados à sua respectiva série de CRIs, quando for o caso. A CONTRATADA, neste ato, toma ciência da contratação pela CONTRATANTE da empresa Serviços Financeiros Imobiliários Ltda., para prestação de serviços de administração de carteiras de créditos imobiliários adquiridas e a serem adquiridas pela CONTRATADA, para emissão e colocação pública por esta última de CRIs lastreados em referidos créditos, de acordo com o Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Carteira de Créditos Imobiliários (Anexo I).

(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 Regulamentos e Termos de Securitização das demais séries de 1ª emissão da CONTRATANTE;

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.

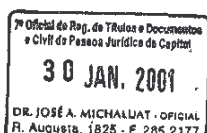
3.2. O caráter sigiloso das informações não impede a disponibilização das informações pela CONTRATADA aos Investidores, que deverão ser informados acerca da necessidade de atendimento ao previsto nesta Cláusula III quando do recebimento da informação.

### 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 pela empresa Serviços Financeiros Imobiliários Ltda., contratada para a prestação dos serviços de análise e administração da carteira de créditos imobiliários adquirida pela CONTRATANTE, ou por qualquer outra empresa que venha a substituí-la.

(b) trimestralmente, cópia das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;



4

(c) cópia autenticada de toda documentação encaminhada à CVM, dos registros concedidos pela CVM, bem como das averbações e dos registros nos competentes 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 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**, pela prestação dos serviços que lhe competem, nos termos da Lei e do presente instrumento, a título de remuneração:

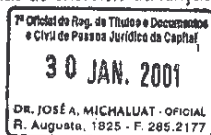
(a) uma parcela de implantação de serviço equivalente a 2 (duas) parcelas semestrais antecipadas, para o primeiro Termo de Securitização da 1ª emissão de CRIs pela **CONTRATANTE**, e uma parcela equivalente ao valor de uma parcela semestral antecipada, para os demais Termos de Securitização a serem celebrados, paga integralmente antes do início de cada implantação do serviço;

(b) parcelas semestrais de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) por Termo de Securitização celebrado, paga a primeira 2 (dois) dias após a assinatura do Termo de Securitização. Será concedido um desconto cumulativo de 10 % (dez por cento) sobre a parcela semestral para cada Termo de Securitização adicional, limitado ao máximo de 50% (cinquenta por cento) de desconto. Caso a série seja inferior a R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), as parcelas semestrais correspondentes ao Termo de Securitização celebrado para aquela série serão reduzidas para R\$ 3.000,00 (três mil reais) e, caso a série tenha volume inferior a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), as parcelas semestrais correspondentes ao Termo de Securitização celebrado para aquela série serão reduzidas para R\$ 2.000,00 (dois mil reais);

(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 do 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 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 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: Impostos sobre serviços de qualquer natureza (ISS ou outros), PIS (Contribuição ao Programa de integração social), Cofins, 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 a **ANUENTE** (Oliveira Trust Servicer Ltda.), 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.

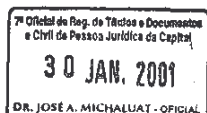
5.1.2. A **CONTRATANTE** está ciente que, não estão incluídas no preço dos serviços ora contratados, as despesas relativas a viagens e estadias necessárias ao exercício das atribuições da **CONTRATADA**, durante ou após a fase de implantação do serviço, observado ainda que a **CONTRATANTE** deverá ser comunicada previamente e por escrito sobre tais despesas, sendo que tais despesas 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 fichas de compensação emitidas 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 suportados 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 à 1ª emissão de CRIs pela **CONTRATANTE**, conforme definidos no considerando (ii) supra, em conjunto com a **CONTRATANTE**, aceitando sua nomeação para função de Agente Fiduciário da série em questão, 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.

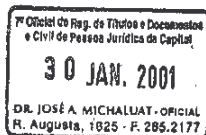
#### VII - DA VIGÊNCIA

7.1. O presente Contrato vigorará a partir da data de sua assinatura até que sejam totalmente liquidados os CRIs, 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 Assembléia 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 no respectivo Termo 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% 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 data do registro do respectivo Termo de Securitização na CVM, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição 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.

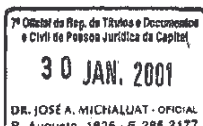
8.5. A **CONTRATADA** deverá renunciar às suas funções, sob pena de ser destituída pela **CONTRATANTE** ou pela assembleia dos titulares de CRIs, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão de suas funções.

## 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 à Moody's Investors Service (Agência 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 cartorária ou judicial. Qualquer notificação ou comunicação entregue de qualquer forma que não seja por via cartorária ou judicial será considerada



 8



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 às demais, sendo que aquelas endereçadas à Moody's Investors Service (Agência de "Rating") serão enviadas para o seguinte endereço:

Moody's Investors Service  
Brigitte Posch  
Telefone: (212) 5534507  
Fax: (213) 5533850  
poschb@moodys.com  
99 Church Street 4th Floor  
10007, NYC, NY - USA

#### XI - DECLARAÇÕES DAS PARTES

11.1. A **CONTRATADA** declara que foi regularmente constituída sob forma de sociedade por quotas de responsabilidade limitada, 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.

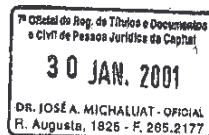
11.2. A **CONTRATADA** tem todas as autorizações necessárias para funcionar e exercer suas atividades, inclusive no que diz respeito à autorização do Banco Central do Brasil (BACEN) para prestação de serviços de Agente Fiduciário, nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97. A **CONTRATADA** preenche 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, referentes à 1ª emissão, a serem porventura emitidas pela **CONTRATANTE**, serão regidas por este mesmo contrato não sendo necessária a celebração de quaisquer aditamentos ou suplementos a este contrato.



9



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**

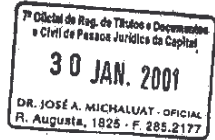
13.1. O Foro do presente Instrumento será o da Comarca Central da Capital do Estado de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes deste contrato.

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, 05 de Dezembro de 2000

*[Handwritten signatures of Fabio A. Nogueira and Antonio Amaro R. O. Silva]*

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACÃO**  
 CONTRATANTE **Fabio A. Nogueira**  
 Diretor



**OLIVEIRA TRUST DTVM LTDA.**  
 CONTRATADA **Antonio Amaro R. O. Silva**  
 Procurador

*[Handwritten signatures of Juarez Dias Costa and José Alexandre C. de Freitas]*

**OLIVEIRA TRUST SERVICES LTDA.**  
 ANUENTE **Juarez Dias Costa** **José Alexandre C. de Freitas**  
 Diretor DIRETOR

Testemunhas:

*[Handwritten signature of Carlos Henrique Correa Siemil]*  
 Nome: **Carlos Henrique Correa Siemil**  
 R.G.: **011.896.377-58**  
 CPF: **099.09185-4**

*[Handwritten signature of Fernando P. Cruz]*  
 Nome: **Fernando P. Cruz**  
 R.G.: **6897361**  
 CPF: **013.106.988-20**

7º Oficial de Reg. de Tít. e Documentos  
& Civil de Pessoas Jurídicas da Capital  
DE. 1248 A. MICHALUAT - OFICIAL

30 JAN. 2001

MICROFILMAGEM

798771

ANEXO I

[Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Carteira de Créditos Imobiliários]



Anexo V- Contrato de Prestação de Serviços da Empresa de Administração

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos  
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP  
MICROFILME 2958877

---

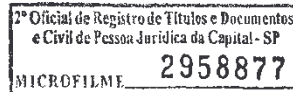
CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE BACK UP PARA ADMINISTRAÇÃO DE  
FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS

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

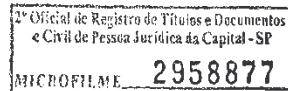
### OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

- Cláusula 11. Obrigações da Contratada

*JF.*

*[Handwritten signatures]*

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

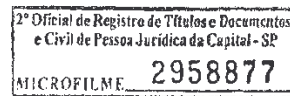
NOTIFICAÇÕES E COMUNICAÇÕES  
Cláusula 23. Notificações e Comunicações às partes

ALTERAÇÕES CONTRATUAIS  
Cláusula 24. Alterações Contratuais

INTEIRO TEOR  
Cláusula 25. Inteiro Teor  
Cláusula 25.1. Validade

2

RENÚNCIA OU NOVAÇÃO  
Cláusula 26. Renúncia ou Novação

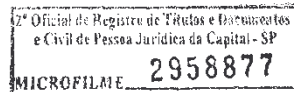


SUBROGAÇÃO  
Cláusula 27. Sub-rogação do contrato pelo agente fiduciário

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;

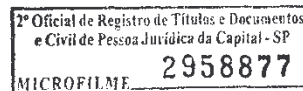
CONSIDERANDO que é nomeado Agente Fiduciário para cada emissão de CRIs pela CONTRATANTE, com a instituição do regime fiduciário sobre os Créditos, conforme previsto na Lei 9514/97;

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;

4





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.

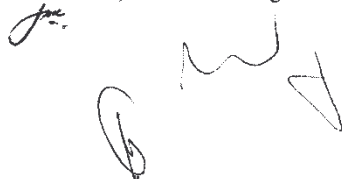
Contrato: O presente Contrato de Prestação de Serviços de “Back Up” para Administração de Carteira de Créditos Imobiliários, seus respectivos anexos e quaisquer alterações subsequentes ao mesmo.

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.

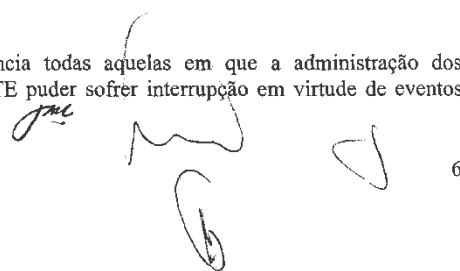
O presente contrato tem por objeto o desenvolvimento, pela CONTRATADA, das atividades necessárias à pronta recuperação e manutenção dos dados pertinentes à administração dos financiamentos imobiliários da CONTRATANTE, propiciando à CONTRATADA condições para, a exclusivo critério da CONTRATANTE com prévia 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.

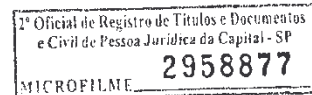
Mensalmente, ao receber os dados do Servicer Principal, a CONTRATADA deverá confrontá-los com as informações contidas em sua própria base de dados, informando eventuais diferenças à CONTRATANTE ou qualquer fato que não esteja contemplado nos contratos de securitização à Agência de Rating.

#### 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 initials, located below the text of the contingency clause.



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.

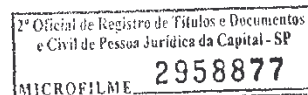
4.5. Na hipótese de, ao final do prazo de 60 (sessenta) dias ser constatada ineficiência do sistema da CONTRATANTE, para os fins mencionados na cláusula 4.3., o presente contrato estará rescindido de pleno direito, cabendo à CONTRATADA devolver à CONTRATANTE, devidamente corrigido, o valor pago a título 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.

7



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.

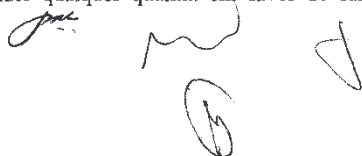
Cláusula 8. Local de Prestação dos Serviços.

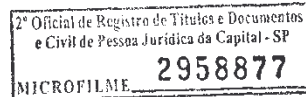
Os Serviços serão prestados nas instalações da CONTRATADA, ou em outros locais que forem estabelecidos por mútuo acordo entre as partes.

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,

 8



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.

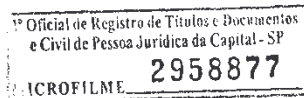
#### Cláusula 11. Obrigações da CONTRATADA

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

 10



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

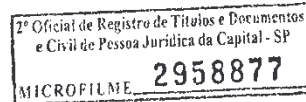
Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, obriga-se a CONTRATANTE a:

- (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;

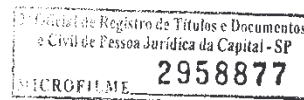
#### Cláusula 13.2. Declaração Conjunta

(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 invalidez 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

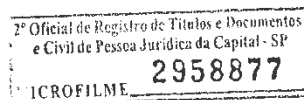
É vedada a cessão total ou parcial deste Contrato, ou dos direitos e obrigações dele decorrentes, sem prévio consentimento das outras partes.

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.

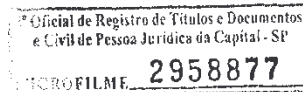
Cláusula 18. Guarda e Custódia

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:

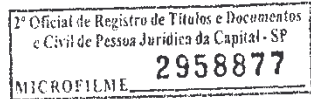
i) manter absoluto sigilo sobre as operações, dados, materiais, pormenores, informações, documentos, especificações técnicas ou comerciais, inovações e aperfeiçoamento tecnológico ou comerciais das partes ou de seus clientes, inclusive quaisquer programas, rotinas ou arquivos a que eventualmente tenha 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](mailto:fernando.cruz@braziliansecurities.com.br)

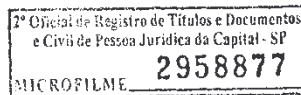
FPS Negócios Imobiliários Ltda. Avenida Paulista, 1009 – 22º andar  
São Paulo – SP / CEP: 01311-919  
Atenção : Alexandre César Pádua  
Fax: (011) 3171-2552  
E-mail: [fps@fleury.adv.br](mailto:fps@fleury.adv.br)

Moody's Investors Service  
99 Church Street 4<sup>th</sup> Floor  
New York, New York 10007  
USA  
Fax: 212-5534392  
At.: Brigitte Posch ou Camilo Mendez  
E-mail: [Lamonitoring@moodys.com](mailto:Lamonitoring@moodys.com)  
[Brigitte.Posch@moodys.com](mailto:Brigitte.Posch@moodys.com)  
[Camilo.mendez@moodys.com](mailto: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:

  
FPS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

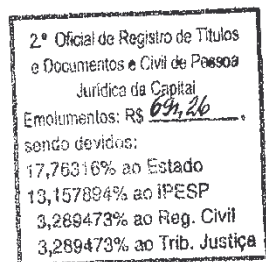
Cargo:

Testemunhas:

1.  2. 

Fábio Rossi Prado  
RG. 26.841.575-4  
CPF. 294.254.708-12

Monica Rinkis Furia  
RG. 16.119.511-8  
CPF. 075.457.900/08



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 Egídio, 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 R. Domingues Rodrigues  
Substituto Escreventes Autorizados

-Taxas Recolhidas por guia -

18

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos  
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP  
MICROFILME 2958877

ANEXO I  
TABELA DE TARIFAS

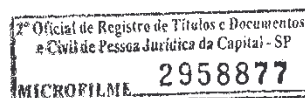
ADMINISTRAÇÃO DE CRÉDITOS

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

*Handwritten mark*

*Handwritten mark*

*Handwritten mark*



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.

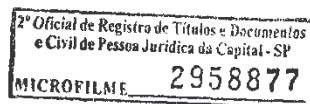
Testemunhas:


1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_



ANEXO III - CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO DE  
CARTEIRA DE CRÉDITOS



*Juc.* 

**CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE "BACK UP" DE ADMINISTRAÇÃO DE FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS, AUDITORIA E COBRANÇA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

Pelo presente instrumento, na melhor forma e para todos os efeitos de direito, as partes adiante nomeadas e qualificadas, a saber:

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, 12º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente **CONTRATANTE**, e

**DR2 REAL ESTATE SERVICER LTDA.**, com sede na Capital do Estado de São Paulo na Rua Libero Badaró, nº 377, 24º andar, cj. 2402, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.708.570/0001-80, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente **CONTRATADA**;

**RODOLFO PEREIRA DA SILVA**, brasileiro, maior, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, nascido em 13/12/1948, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 4.300.931 SSP/SP e do CPF/MF nº 201.420.488-87, residente e domiciliado à Rua Adalvia de Toledo, nº 574, Paineiras do Morumbi, CEP: 05683-000, São Paulo/SP, na qualidade de garantidor da totalidade das obrigações assumidas pela **CONTRATADA** neste Contrato.

Têm entre si, justo e acordado que:

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 de créditos imobiliários para futura securitização;

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.

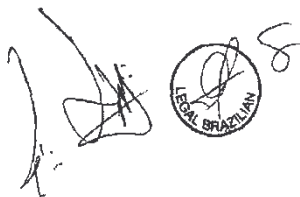
CONSIDERANDO ser a **CONTRATADA** empresa cujo objeto social é a prestação de serviços especializados de gestão, administração e cobrança de financiamentos e recebíveis para os mercados financeiro e imobiliário;

RESOLVEM celebrar o presente Contrato de Prestação de Serviços de Back Up de Administração de Financiamentos Imobiliários, Auditoria e Cobrança de Créditos, que se regerá de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES.**

Os termos a seguir definidos devem possuir o significado aos mesmos atribuídos nesta cláusula:

Back Up de Dados: Atividade de recuperação de dados e processamento de informações. .

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text "LUIZ CARLOS BRAZILIAN" around the perimeter. To the right of the stamp, the number "58" is handwritten.

**Cientes:** 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.

**Contratos de Financiamento Imobiliário:** Compreendem os contratos firmados pelos **Cientes** 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 **Cientes**, e o saldo do preço de aquisição de tais imóveis é garantido por alienação fiduciária ou hipoteca dos respectivos imóveis.

**Créditos Imobiliários:** recebíveis oriundos de Contratos de Financiamento Imobiliário ou outras espécies de recebíveis imobiliários, tais como aluguéis, cuja credora seja a **CONTRATANTE**, ou cuja aquisição seja pretendida pela **CONTRATANTE**.

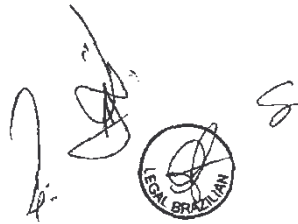
**Data de Transferência:** Serão as datas nas quais a **CONTRATANTE** transfere à **CONTRATADA** os dados pertinentes aos Financiamentos Imobiliários, ou os dados relativos aos Créditos Imobiliários apresentados em substituição aos Financiamentos Imobiliários originais, de acordo com as condições estabelecidas 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.

**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 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;
- (viii) Laudo de avaliação do imóvel e
- (ix) 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.



The image shows several handwritten signatures in black ink. To the right of the signatures is a circular stamp with the text "LEGAL BRAZILIAN" around the perimeter. The stamp contains a stylized signature or logo in the center.

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.

Servicor Principal: FPS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 04.176.494/0001-10, sediada nesta Capital na Av. Paulista n.º 1009 - 22º andar e SFI - SERVIÇOS FINANCEIROS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.609.299/0001-01, com sede na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Calçada das Margaridas n.º 191, sala 253, ambas empresas Contratadas pela CONTRATANTE para a administração de sua carteira de financiamentos imobiliários.

## CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO

2.1. Constitui objeto do presente contrato a prestação dos seguintes serviços:

**I - "Back Up" de Administração de Créditos Imobiliários:** Execução das atividades necessárias à pronta recuperação e manutenção dos dados pertinentes à administração dos Créditos Imobiliários, propiciando à CONTRATADA condições para, a exclusivo critério da CONTRATANTE, assumir as atividades de gestão, administração, e cobrança dos Créditos Imobiliários, dando continuidade aos serviços prestados pelo Servicor Principal ou por qualquer outro Servicor ou Empresa que realize essas atividades, sem interrupção de prazo ou perda de qualidade, caso seja verificada situação de contingência (Serviços de Back Up), sendo certo que, para tanto bastará a expressa solicitação da CONTRATANTE, realizada nos termos desse Contrato.

**II - Análise de Carteira de Créditos Imobiliários:** Serviços de análise, auditoria e formalização de cessões de créditos imobiliários, avaliando a viabilidade da aquisição desses créditos pela CONTRATANTE, de acordo com os critérios de enquadramento previamente estabelecidos pela CONTRATANTE ("Serviço de Auditoria de Créditos").

**III - Cobrança dos Créditos Imobiliários Inadimplentes:** Adoção das providências amigáveis para tentativa de solução da dívida e, em não havendo resultados, deverá iniciar, acompanhar e finalizar o procedimento de cobrança extrajudicial da dívida, em nome da CONTRATANTE, nos termos previstos na Lei 9.514/97, visando a consolidação da propriedade do imóvel e realização dos leilões extrajudiciais.

2.1.1. O modo de execução dos serviços previstos nos itens I, II e III supra, encontram-se descritos e pormenorizados, respectivamente, nas cláusulas 3, 4 e 5 abaixo.

2.1.2. O dever de cumprir as obrigações previstas neste Instrumento inicia-se na data de sua assinatura, independentemente do início da prestação de serviços objeto desta cláusula.

## CLÁUSULA TERCEIRA - MODO DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS DE "BACK UP" DA ADMINISTRAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

3.1. Os serviços de Back Up previstos no item I da cláusula 2.1 acima serão prestados pela CONTRATADA e correspondem à execução de todas as atividades necessárias à pronta

recuperação e manutenção dos dados pertinentes à administração dos Créditos Imobiliários, de modo que seja possível, à **CONTRATADA** (quando assim determinar a **CONTRATANTE**) assumir as atividades de gestão, administração, e cobrança dos Créditos Imobiliários, dando continuidade aos serviços prestados pelo Servicer Principal ou por qualquer outro Servicer ou empresa que realize tais atividades, sem interrupção de prazo ou perda de qualidade, caso seja verificada situação de contingência, nos moldes do item 3.7 abaixo.

3.1.1. As atividades do Servicer Principal encontram-se previstas no Anexo I a este Instrumento, no qual constam o Contrato Prestação de Serviços de Administração de Carteira de Créditos, firmado em 05/12/2000, entre a **CONTRATANTE** e a Serviços Financeiros Imobiliários Ltda e o Contrato Prestação de Serviços de Administração de Carteira de Créditos firmado em 01/12/2003, entre a **CONTRATANTE** e a FPS Negócios Imobiliários. A **CONTRATADA** declara ter pleno conhecimento do teor dos contratos constantes do Anexo I, e está plenamente ciente das atividades atribuídas ao Servicer Principal, bem como de seu modo de execução.

3.2. A **CONTRATANTE** compromete-se a transferir diariamente à **CONTRATADA** as informações necessárias para permitir-lhe a execução dos serviços, incluindo a base de dados do Servicer Principal

3.2.10 início da execução dos serviços de que trata esta cláusula dar-se-á imediatamente após o recebimento das informações mencionadas no item 3.2. supra.

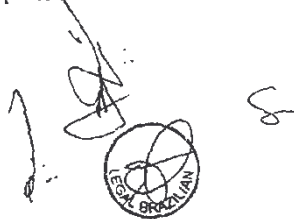
3.3. Caso a **CONTRATADA** entenda não estar na posse de todas as informações necessárias para permitir-lhe o início da execução dos serviços, deverá notificar tal fato imediatamente, por escrito, à **CONTRATANTE**, especificando na notificação os documentos / informações faltantes.

3.4. Obriga-se a **CONTRATADA**, no prazo máximo de 10 (dez) dias contados a partir da data de assinatura deste Contrato, a estar plenamente em operação. Isso inclui a efetiva implantação no sistema de Back Up de Dados das informações da carteira dos financiamentos imobiliários da **CONTRATANTE**, e em condições de assumir a atividade de gestão, administração e cobrança de Financiamentos e Recebíveis em caso de situação de contingência, prevista no item 3.7 abaixo.

3.5. A comprovação da capacidade tratada na cláusula anterior poderá ser aferida por terceira pessoa, credenciada e indicada pela **CONTRATANTE**.

3.6. Na hipótese de, ao final do prazo de 30 (trinta) dias ser constatada ineficiência do sistema da **CONTRATANTE**, o presente contrato estará rescindido de pleno direito.

3.7. Situação de Contingência: Caracterizam-se como situações de contingência todas aquelas em que a administração dos Contratos de Financiamento de titularidade da **CONTRATANTE** puder sofrer interrupção em virtude de eventos que venham a afetar o contrato de prestação de serviços firmado entre esta e o Servicer Principal (Anexo I), tais como rescisão espontânea do contrato ou por descumprimento de cláusulas contratuais, início de processo de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, impedimento de prestação dos serviços por autoridade judicial ou administrativa, e afins. Também configurarão "Situação de Contingência" as situações em que a **CONTRATANTE** avaliar que necessita dos serviços da **CONTRATADA**, ainda que os contratos com o Servicer Principal continuem em andamento.



The image shows a handwritten signature in black ink, followed by a circular stamp. The stamp contains the text 'LOJA BRASILIAN' around the perimeter. To the right of the stamp, there is a handwritten number '8'.

3.7.1. Caso ocorra uma Situação de Contingência e, em sendo a CONTRATADA notificada para assumir a integralidade das atividades do Servicer Principal, deverá, a partir de então, realizar a prestação de serviços de administração da carteira de Financiamentos Imobiliários da CONTRATANTE, compreendendo todas as atividades de atendimento aos clientes, cobrança dos créditos, acompanhamento da evolução do saldo devedor, envio de relatórios e guarda e manutenção de documentos, serviços esses que se encontram descritos nos contratos constantes do Anexo I.

3.8. Assunção das Atividades do 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.

3.8.1 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 com o Servicer Principal, para o que será estabelecido cronograma para a transferência de informações, documentos e dados entre o Servicer Principal e a CONTRATADA.

3.8.2 A CONTRATADA declara ter integral ciência dos termos do contrato firmado entre a CONTRATANTE e o Servicer Principal, conhecendo amplamente a abrangência de suas atividades, conforme disposto no item 3.1.1 supra.

3.8.3 Ao assumir as responsabilidades de Servicer Principal, a CONTRATADA passará a considerar como correta a base de dados que lhe foi ou que está sendo entregue, ficando eximida de qualquer responsabilidade por fatos decorrentes de distorções que venham a ser conhecidas a posteriori. Também não será requerida da CONTRATADA nenhuma atividade de validação da referida base de dados, exceto quanto ao asseguramento de que os dados recebidos sejam adequadamente instalados nos sistemas.

3.8.4. Assumida a condição de Servicer Principal, compromete-se a CONTRATADA a fornecer os dados necessários, bem como anuir nos Instrumentos indicados pela CONTRATANTE, caso seja necessária ou conveniente a contratação de um novo Servicer para prestar os serviços de Back Up.

3.8.5. Superado o período de contingência, mediante notificação da CONTRATANTE, a base de dados deverá retornar ao Servicer Principal, desde que o período da Situação de Contingência não seja superior a 60 (sessenta) dias. Na hipótese de o período da Situação de Contingência perdurar por mais de 60 (sessenta) dias, a CONTRATADA assumirá definitivamente a condição do Servicer, obrigando-se a gerar informações em critérios e periodicidade estabelecidos pela CONTRATANTE, para um Back Up a ser por ela contratado.

3.8.6. Fica desde logo estabelecido que a condição de Servicer Principal poderá ser assumida mediante solicitação formal da CONTRATANTE à, a qualquer tempo, para a gestão dos Créditos Imobiliários determinados pela CONTRATANTE, independentemente de se verificar uma Situação de Contingência nos termos da cláusula 3.7, bastando para a assunção das atividades, a



The image shows a handwritten signature in black ink, followed by a circular stamp. The stamp contains the text 'BANCA BRAZILIAN' around the perimeter. To the right of the stamp, there is a handwritten number '6'.

manifestação expressa de vontade por parte da CONTRATANTE, através da notificação prevista no item 3.8.1

**CLÁUSULA QUARTA – MODO DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS AUDITORIA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.**

4.1. Os serviços de Auditoria dos Créditos Imobiliários, previsto no item II da cláusula 2.1, serão prestados nos termos abaixo descritos, sendo certo que a CONTRATADA deverá realizar os serviços de análise dos Créditos Imobiliários de acordo com o seguinte cronograma de atividades:

4.1.1. Análise e Auditoria dos Créditos Imobiliários: A análise e auditoria dos Créditos Imobiliários corresponde à verificação da conciliação com o detentor original do Crédito das condições contratadas nos contratos de compra e venda das unidades, comparativamente aos fluxos financeiros ocorridos e projetados desses contratos devendo ser considerados os seguintes aspectos:

(i) Verificação jurídica e financeira das condições contratuais de cada um dos contratos de compra e venda, inclusive verificando se tais contratos encontram-se enquadrados nos critérios de elegibilidade da CONTRATANTE;

(ii) Confirmação dos valores de saldo devedor, séries de prestações, prazo e condições de pagamento, indexadores e parâmetros de cobrança, etc...

(iii) Verificação da situação de comercialização do empreendimento;

(iv) Identificação das alterações contratuais ocorridas, sua natureza e frequência;

(v) Projeção do fluxo de recebíveis por unidade, por grupo de indexadores;

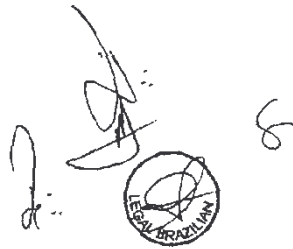
(vi) Avaliação do padrão de administração da carteira, rotinas operacionais e flexibilidade na cobrança;

(vii) Segmentação da carteira de recebíveis segundo parâmetros pré estabelecidos para qualificação de créditos para cessão, considerando aspectos como: regularidade cadastral, relação saldo devedor / valor de avaliação, regularidade no pagamento das obrigações pretéritas, dentre outros critérios que serão fixados pela Contratante quando do acionamento para o início das atividades.

4.1.2. Avaliação dos Imóveis: A avaliação dos imóveis objeto dos contratos de compra e venda deverá ser feita por engenheiro credenciado ou empresa de engenharia que deverá emitir o competente laudo de avaliação.

4.1.3. Seleção dos Créditos (Enquadramento): A seleção dos créditos deverá se dar mediante a análise dos seguintes elementos:

(i) Checagem dos históricos de pagamento dos adquirentes das unidades, visando atestar sua regularidade ou não

Handwritten signature and circular stamp of the company. The stamp contains the text "TELE BRASIL S/A" and a logo.

(ii) Aplicação dos critérios definidos pela CONTRATANTE para a análise de cada um dos contratos individuais, de modo a excluir aqueles não se enquadrem nos parâmetros de elegibilidade pré-estabelecidos.

(iii) Checagem da existência de restrições cadastrais em nome dos adquirentes das unidades;

(iv) Determinação do valor de cada crédito individual para a cessão, mediante a aplicação do deságio ou taxa de desconto estabelecida para a operação.

4.1.4. Suporte à formalização dos contratos de cessão individuais e cativos: A CONTRATADA realizará todas atividades relacionadas à formalização dos negócios jurídicos que visem a cessão do Crédito Imobiliário, inclusive atuando na convocação, atendimento e análise da documentação dos clientes, preparação das minutas, segundo os modelos a serem fornecidos pela CONTRATANTE, assinatura e registro dos Contratos junto aos Cartórios de registro de Imóveis, se for o caso.

4.2. A execução dos serviços previstos nesta cláusula terá início mediante requisição expressa da CONTRATANTE à CONTRATADA nesse sentido.

#### CLÁUSULA QUINTA - MODO DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS DE COBRANÇA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS COM INADIMPLÊNCIA.

5.1 Nos termos do item III da cláusula 2.1 supra, caberá a CONTRATADA o exercício dos procedimentos de cobrança relativos aos Créditos Imobiliários.

5.1.1 O procedimento de cobrança divide-se em duas etapas e encontra-se detalhado no Anexo II deste Contrato. Na primeira fase do procedimento de cobrança, caberá à CONTRATADA a adoção de todas as providências para a composição amigável com os Clientes, sempre observados os prazos e procedimentos previstos no anexo II.

5.1.2. Não sendo possível a composição amigável acima prevista, no Dia Útil imediatamente subsequente ao 80º (octogésimo) dia de inadimplência, terá início a segunda fase do procedimento de cobrança, que deverá ser realizado nos moldes dos artigos 26 e seguintes da Lei 9.514/97 e, em estrita observância dos prazos e procedimentos previstos no anexo II.

5.2. No exercício das atividades de cobrança dos Créditos Imobiliários que apresentem inadimplência caberá a CONTRATADA:

(i) acompanhar a evolução dos Saldos Devedores e cálculo da evolução dos valores devidos pelos Clientes nos termos dos Contratos de Financiamento Imobiliário, com base nas condições efetivamente contratadas, mediante a aplicação dos índices de atualização monetária estabelecidos nos Contratos de Financiamento Imobiliário e a dedução dos valores correspondentes às amortizações do valor principal do respectivo empréstimo ou compra e venda parcelada.

(ii) elaborar e enviar à CONTRATANTE e à Agência de Rating (se for o caso, na hipótese de o Crédito Imobiliário integrar uma Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI) os relatórios

7



mensais contendo informações gerenciais e contábeis sobre o Financiamentos Imobiliários sob a administração da CONTRATADA, incluindo informações discriminadas sobre pagamentos recebidos e saldos devedores dos Cientes.

(III) o cadastramento de eventuais Modificações dos Contratos de Financiamento Imobiliário, que fôr autorizadas pela CONTRATANTE.

(IV) a promoção da guarda e manutenção de toda a documentação que esteja na sua posse ou sob seu controle, em decorrência da prestação dos Serviços objeto deste Contrato;

5.3. Quaisquer recebimentos de parcelas em atraso ou mediante purga de mora durante processo de execução, ou em medidas correspondentes à ação de resolução dos contratos de compra e venda de imóvel, desde que negociados com a CONTRATADA, deverão ser efetuados por meio de Ficha de Compensação, via Banco Cobrador, para crédito na conta da CONTRATANTE mantida junto ao Banco Cobrador.

5.4. Os pagamentos que vierem a ser feitos diretamente ao Serviço de Registro de Imóveis, em decorrência da purga de mora, após a Notificação do devedor, em consonância com as disposições da Lei 9.514/97, serão entregues diretamente pelo Cartório à CONTRATANTE, devendo a CONTRATADA ser imediatamente informada, pela CONTRATANTE, de modo a proceder a baixa das pendências em relação ao respectivo Financiamento Imobiliário e reconduzi-lo à situação de normalidade.

5.5. Nas hipóteses em que o imóvel retomado pelo procedimento extrajudicial através da transferência da propriedade plena para a CONTRATANTE, seja arrematado em Público Leilão, de acordo com as disposições da Lei 9.514/97, os recursos recebidos do arrematante serão creditados na mesma conta bancária mantida pela CONTRATANTE junto ao Banco Cobrador, para recebimento das prestações regulares dos Financiamentos Imobiliários.

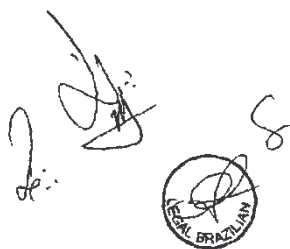
5.6. A execução dos serviços previstos nesta cláusula terá início mediante requisição expressa da CONTRATANTE à CONTRATADA nesse sentido.

#### CLÁUSULA SEXTA - PODERES DA CONTRATADA

6.1. A CONTRATANTE outorga à CONTRATADA todos os necessários poderes para a execução das obrigações por esta assumidas neste Contrato, incluindo aqueles poderes necessários à prestação dos Serviços ora contratados, 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 documentos necessários à consecução dos Serviços objeto deste instrumento.

6.2. A CONTRATADA observará as orientações emanadas da Contratante relativamente ao modo de cumprimento das atividades referidas no presente Contrato.

8

The image shows two handwritten signatures in black ink. Below the signatures is a circular stamp with the text 'BANCO BRAZILIANO' around the perimeter. The stamp is partially obscured by the signatures and other marks.

#### CLÁUSULA SÉTIMA - CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

7.1. Os Serviços serão executados diretamente pela CONTRATADA, sendo-lhe, entretanto, permitido sub-contratar terceiros mediante prévia e expressa autorização da CONTRATANTE.

7.1.1. Na hipótese acima, a CONTRATADA não estará liberada de sua responsabilidade pela prestação dos Serviços previstos neste instrumento. Eventual sub-contratação, não implicará a existência de relação contratual entre a CONTRATANTE e o sub-contratado, permanecendo a CONTRATADA responsável pelo integral cumprimento das obrigações previstas neste Contrato.

#### CLÁUSULA OITAVA - LOCAL DE PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS

8.1. Os Serviços serão prestados nas instalações da CONTRATADA situadas nos seguintes endereços: Rua Libero Badaró, 377 - 24º andar, cj 2402 São Paulo - SP.

#### CLÁUSULA NONA - PESSOAL

9.1. Será de responsabilidade exclusiva da CONTRATADA a contratação e administração de todo o pessoal necessário a assegurar a correta execução dos Serviços, sendo-lhe expressamente vedada a possibilidade de contratação de funcionários dos quadros da CONTRATANTE ou do Servicor Principal, sem a prévia e expressa anuência da CONTRATANTE.

9.2. 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.

9.2.1. O cumprimento das obrigações trabalhistas, previdenciárias e tributárias acima previstas deverão ser demonstradas anualmente, ou sempre que solicitado, à CONTRATANTE, por meio da apresentação das respectivas certidões negativas, balanços, relatórios e declarações, o que não exime a CONTRATADA do dever de indenizar acima previsto, nem tampouco vincula a CONTRATANTE aos deveres de pagamento e de diligência da CONTRATADA.

#### CLÁUSULA DEZ - EXCLUSIVIDADE NA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS

10.1. A prestação dos Serviços objeto do presente Contrato pela CONTRATADA dar-se-á em caráter não exclusivo.

9



10.2 A **CONTRATADA** compromete-se a praticar o menor preço, no máximo igual, com a **CONTRATANTE**, em relação a todos os negócios de mesma natureza, semelhantes entre si, que possuir ou vier a possuir durante a vigência do presente contrato.

10.3 A **CONTRATADA** compromete-se a oferecer à **CONTRATANTE** um desconto de 5% (cinco por cento) na fatura de prestação de serviços, se, em virtude de indicação da **CONTRATANTE**, outros clientes que passaram a utilizar de serviços da **CONTRATADA**. O valor do desconto de 5% será calculado sobre a fatura da prestação de serviço da empresa indicada e este valor resultante será aplicado como desconto na fatura da **CONTRATANTE**, sendo devido durante os 12 (doze) primeiros meses em que este serviço estiver sendo prestado aos clientes captados em razão da indicação acima referida.

#### CLÁUSULA ONZE - GUARDA E CUSTÓDIA

11.1. Será de responsabilidade da **CONTRATADA** a guarda e custódia física, durante o prazo mínimo exigido pela legislação fiscal: (i) dos comprovantes de pagamento pelos Clientes; (ii) dos Dossiês Individuais de Crédito, que tenham sido entregues pela **CONTRATANTE** à **CONTRATADA**; e (iii) de todos os demais documentos relacionados aos Financiamentos Imobiliários e seu descarte somente poderá ser efetuado mediante manifestação expressa da **CONTRATANTE**. A guarda da documentação referida acima, poderá ser feita com outros recursos tecnológicos, desde que esteja assegurada a reprodução dos mesmos e sua validade jurídica.

#### CLÁUSULA DOZE - REMUNERAÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO


12.1 A remuneração da **CONTRATADA** pela execução dos Serviços consistirá no valor constante da Tabela de Tarifas, discriminadas no Anexo II deste instrumento:

12.2 A **CONTRATADA** apresentará à **CONTRATANTE**, mensalmente, fatura contendo discriminação dos Serviços prestados, relacionados por série de emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos pela **CONTRATANTE**, 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.

12.3 O preço dos Serviços objeto deste contrato será reajustado sempre no mês de janeiro de cada ano, de acordo com a variação percentual do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas, ocorrida no ano civil anterior.

12.4. 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 correção monetária pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGPM.

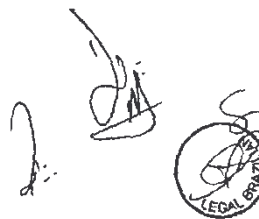
12.5. A **CONTRATADA** se compromete a praticar o menor preço com a **CONTRATANTE**, em relação a todos os negócios de mesma natureza, semelhantes entre si, que possuir ou vier a possuir durante a vigência do presente contrato.

*[Handwritten signature]*  


### CLÁUSULA TREZE - OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

13.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, obriga-se a CONTRATADA a:

- (i) Fornecer toda a mão de obra, 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, e por quem quer que ela indique ou determine, 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 da CONTRATADA 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; 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; ou em decorrência de imprudência, imperícia ou negligência de qualquer de seus funcionários;
- (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 impostos e contribuições 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) Entregar ao Clientes, mediante solicitação por escrito, no prazo improrrogável de 5 (cinco) dias contados da data da solicitação, os documentos relativos aos Financiamentos Imobiliários, não computados os dias em que tiver permanecido pendente na CONTRATANTE, desde que previamente aprovado pela CONTRATANTE;



(xi) Atender a toda e qualquer solicitação feita pela Empresa de Auditoria contratada pela CONTRATANTE, que digam respeito às informações abrangidas no âmbito deste Contrato.

(xii) 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.

(xiii) Acatar prontamente toda e qualquer instrução da CONTRATANTE, que tenha sido estritamente formalizada por pessoas autorizadas, que envolvam serviços nos moldes contratados, e não atender qualquer instrução de terceiros sem a prévia anuência da CONTRATANTE;

(xiv) Elaborar e enviar, por meio eletrônico, relatório à CONTRATANTE que deverá conter as informações referentes à composição da carteira de Financiamentos Imobiliários.

(xv) Manter sempre em adequadas condições de operação os sistemas de processamento necessários à prestação dos Serviços para dar curso regular à aquisição pela CONTRATANTE dos Financiamentos Imobiliários e sua realização pelos respectivos devedores;

(xvi) Manter sistema de "back up" e plano de contingência de modo a permitir a prestação contínua e ininterrupta dos Serviços; bem como fornecer à CONTRATANTE base de dados on-line ou por outro meio, na frequência determinada pelo CONTRATANTE.

(xvii) Comunicar, imediatamente, à CONTRATANTE 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.

(xviii) Fornecer à CONTRATANTE, sempre que solicitado, as informações e documentos referentes aos Financiamentos Imobiliários que tenham sido anteriormente entregues a CONTRATADA.

13.2. O não cumprimento das obrigações estabelecidas nesta cláusula, ou seu cumprimento de maneira a não atingir ou a contrariar os objetivos desse contrato, resultará na obrigação, para CONTRATADA, de ressarcir à CONTRATANTE da totalidade dos prejuízos advindos desse fato, no prazo máximo de 5 (cinco) dias a contar da data do recebimento de notificação nesse sentido, bem como na obrigação de pagar multa diária de 0,33% ao dia, enquanto perdurar a inexecução ou a execução imperfeita das obrigações acima previstas.

#### CLÁUSULA QUATORZE - OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

14.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, obriga-se a CONTRATANTE a:

(i) disponibilizar à CONTRATADA todos os documentos e informações necessários para permitir-lhe promover a execução dos Serviços;

12



(ii) promover o pagamento da remuneração da CONTRATADA nos prazos e valores acordados, desde que caracterizada a prestação de serviços sem a ocorrência de erros, voluntários ou não, e no tempo adequado

(iii) cientificar à CONTRATADA sobre quaisquer medidas que resolva adotar diretamente junto aos seus Clientes.

(iv) Previamente ou simultaneamente a vigência deste contrato, a CONTRATANTE deverá entregar ou fazer com que sejam entregues os dossiês individuais de crédito à CONTRATADA, que os manterá em custódia.

(v) Até que os Financiamentos Imobiliários objeto deste contrato sejam integralmente pagos, os dossiês individuais de crédito deverão permanecer sob a custódia da CONTRATADA, admitindo-se ainda a prorrogação deste prazo para atendimento à dispositivos legais, ou a exclusivo critério da CONTRATANTE.

#### CLÁUSULA QUINZE - DECLARAÇÕES

15.1. A CONTRATANTE, devidamente autorizada na forma de seus atos constitutivos, declara e garante que:

(i) 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;

(ii) Os representantes legais que assinam este Contrato têm poderes estatutários para tanto, e

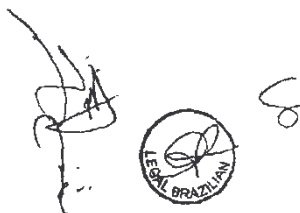
(iii) Todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessários ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados.

15.2. 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 e/ou delegados 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 legítimamente 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;

(vi) Estar plenamente ciente de todos os termos e condições do Contrato de Administração de Financiamentos Imobiliários (Anexo I), e que, havendo situação de contingência será instada a assumir as atividades ali previstas.

**15.3. As partes declaram conjuntamente que:**

(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 DEZESSEIS - DOS MANDATOS**

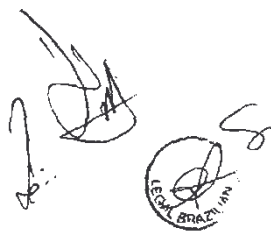
16.1. Pelo presente instrumento, a CONTRATANTE nomeia e constitui a CONTRATADA sua bastante procuradora, outorgando-lhe poderes especiais para praticar todo e qualquer ato necessário para o pontual e integral cumprimento das obrigações previstas neste Contrato, sendo vedado o substabelecimento.

**CLÁUSULA DEZESSETE - PRAZO**

17.1. O prazo de duração do presente Contrato é de 1 (um) ano, contado a partir da data de sua assinatura, sendo prorrogado automaticamente se não houver qualquer manifestação em contrário por qualquer das partes, efetuada com antecedência de 30 dias.

17.1.1. 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 90 (noventa) dias de antecedência.

17.1.2. 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 na prestação dos serviços.



#### CLÁUSULA DEZOITO - EXTINÇÃO DO CONTRATO

18.1. 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.

18.1.1. 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.

18.1.2. 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 remuneração mensal da CONTRATADA, caso se verifique prejuízos decorrentes de sua conduta, sem prejuízo das eventuais perdas e danos tenha sido remediada poderá o presente contrato ser considerado extinto.

18.2. 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 de recuperação judicial ou extrajudicial de empresas; 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) Caso a CONTRATANTE verifique que a CONTRATADA não está prestando os serviços da maneira avençada no presente instrumento, especialmente no que se refere à qualidade ou prazos relacionados aos serviços prestados, e desde que a insatisfação da CONTRATANTE seja formalmente notificada à CONTRATADA.

(v) 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.

18.3. Na hipótese de extinção do presente Contrato, por qualquer motivo, obriga-se a CONTRATADA a colocar imediatamente à disposição da CONTRATANTE toda e qualquer Ficha Cadastral e outros documentos, bens ou direitos de propriedade desta relacionados ao presente Contrato, os quais 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 10 (dez) dias, para a CONTRATANTE, ou para empresa prestadora de serviços de Administração de Créditos por ela indicada, mantida a responsabilidade da CONTRATADA pela prestação dos Serviços objeto do Contrato durante este período.

Handwritten signature and circular stamp of a company. The stamp contains the text "FEBR" and "BR/2014".



18.3.1. Em caso de descumprimento da obrigação referida nesta cláusula, no prazo ora fixado, ficará a CONTRATADA sujeita à multa diária de 0,33% sobre o valor total das Carteiras administradas pela CONTRATADA 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 extra-judicial nos termos do artigo 585 do Código de Processo Civil.

#### CLÁUSULA DEZENOVE - INDENIZAÇÃO

19.1. Caso a CONTRATANTE resolva dispensar os Serviços objeto do presente Contrato por qualquer motivo que não os previstos nas cláusulas 18.1 e 18.2 acima, deverá pagar à CONTRATADA multa no valor equivalente a 5 (cinco) vezes a última remuneração mensal recebida pela CONTRATADA, de acordo com neste Contrato, se a dispensa ocorrer no decorrer do primeiro período. Para os períodos provenientes de renovações não se aplica esta multa.

19.2. 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.

19.2. As partes obrigam-se desde já a reembolsar a outra de quaisquer dispêndios que a mesma tiver ao título supracitado, judiciais ou extrajudiciais, imediatamente, desde que devidamente comprovadas, após ser comunicada do fato.

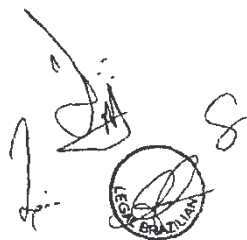
19.3. A obrigação de indenizar prevista nesta cláusula é aplicável à todas as atividades desenvolvidas em função deste Contrato, ainda que a causa de pedir seja posterior à sua rescisão.

#### CLÁUSULA VINTE - CONFIDENCIALIDADE

20.1. Dada a natureza das atividades do CONTRATANTE e da CONTRATADA e o objeto deste Contrato e porque assim se convencionou, CONTRATANTE e CONTRATADA obrigam-se 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) As partes obrigam-se mutuamente, ainda, a consultar previamente antes de fazer qualquer menção ao nome da outra parte, para fins de publicidade própria, sendo vedada a divulgação dos termos do Contrato.

20.2. 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.

20.3. 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 VINTE E UM - DISPOSIÇÕES DIVERSAS

21.1. Todas notificações e comunicações referentes ao presente Contrato deverão ser realizadas por escrito e entregue à outra parte pessoalmente, via fax 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 propostos abaixo nomeados:

##### **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Avenida Paulista, nº 1.728, 12º andar  
São Paulo - SP  
CEP: 01310-919  
Tel: 4081 4477  
Fax: 3253 9308  
e-mail: [george.verras@braziliansecurities.com.br](mailto:george.verras@braziliansecurities.com.br)  
A/c: George Verras

##### **DR2 REAL ESTATE SERVICER LTDA.**

na Rua Libero Badaró, nº 377, 24º andar, cj. 2402  
São Paulo - SP  
CEP: 01009-906  
Tel: 3511 0900  
Fax:  
e-mail: [rodolfo@dr2servicer.com.br](mailto:rodolfo@dr2servicer.com.br) e [rogerio@dr2servicer.com.br](mailto:rogerio@dr2servicer.com.br)  
A/c: Rodolfo P Silva ou Rogerio F Nunes

21.2. A critério da CONTRATANTE, o material publicitário que vier a ser produzido e divulgado a respeito das operações realizadas direta ou indiretamente com os Financiamentos Imobiliários objeto deste contrato poderão fazer menção aos Serviços da Contratada, referindo-se a ela como "Servicer Independente" ou "Gestão dos Créditos", ou pela sua denominação social acompanhada pela aposição da logomarca da Contratada.

Handwritten signatures and a circular stamp of the company. The stamp contains the text "BRAZILIAN SECURITIES" around a central logo.

21.3. Qualquer alteração nas condições estabelecidas neste contrato e seus anexos ou a realização de aditivos contratuais deverá ser informada previamente às instituições que venham a ser parte integrante de operações realizadas pela Contratante.

21.4. O presente Contrato representa o inteiro entendimento entre as partes e constitui a integridade dos termos e condições acordadas entre as mesmas, derrogando qualquer entendimento anterior a respeito da matéria nele contida.

21.5. 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.

21.6. Qualquer alteração ao presente Contrato somente será considerada válida se acordada em instrumento escrito, firmado por ambas as partes.

21.7. Qualquer disposição deste Contrato que eventualmente venha a ser considerada inválida não afetará a validade das demais, que permanecerão integras e válidas para todos os efeitos legais.

#### CLÁUSULA VINTE E DOIS - SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

22.1. As divergências decorrentes deste contrato serão dirimidas pelas regras da Arbitragem, nos termos da Lei n.º. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por um ou mais árbitros indicados de comum acordo pelas partes, que possuam conhecimentos técnicos, na matéria que estiver sendo apreciada.

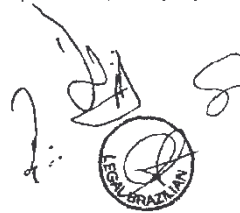
22.1.1. A arbitragem será feita levando-se em conta os princípios gerais de direito, a legislação cível e comercial, vigentes na data de assinatura deste contrato, ou nos usos e costumes, à falta de regra legal aplicável.

22.1.2. 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.

22.1.3. 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 VINTE E TRÊS- FORO

23.1. 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 sé-lo, observando-se, entretanto, as disposições pertinentes a arbitragem, ora avençadas.

Handwritten signature and a circular stamp. The stamp contains the text 'LEGAL GRAZIAN' around a central emblem.

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, 27 de abril de 2006

Partes: Fernando Pinheiro Costa, Diretor  
George L. N. Verrae, Diretor  
BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACAO  
DR2 REAL ESTATE SERVICES LTDA.  
Djalma P. P. S. Malico, Diretor  
Rodolfo P. Silva, Diretor  
Rogério Fonseca Nunes, Diretor

Testemunhas:

1. Roberto Sampaio  
Roberto Sampaio  
RG: 11.828.846-7  
CPF: 075.584.008-33
2. David Augusto Hiebert  
David Augusto Hiebert  
CPF: 301.107.248-62  
RG: 1081.669 SSP/DF



ANEXO I

Contrato Prestação de Serviços de Administração de Carteira de Créditos, firmado em 05/12/2000, entre a CONTRATANTE e a Serviços Financeiros Imobiliários Ltda

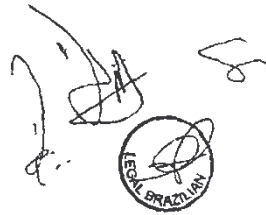
Contrato Prestação de Serviços de Administração de Carteira de Créditos firmado em 01/12/2003, entre a CONTRATANTE e a FPS Negócios Imobiliários

ANEXO II

Procedimentos de Cobrança, de Execução Extrajudicial de Hipoteca e Leilão Extrajudicial

I - Créditos garantidos por Propriedade Fiduciária dos Imóveis:

- D + 1 : ⇒ VERIFICADA FALTA DE PAGAMENTO, a CONTRATADA emite relatório à CONTRATANTE e ao Agente Fiduciário;
- D + 5 : ⇒ Telefonema ao CLIENTE para verificar o motivo do atraso e eventualmente agendar data para pagamento. O pagamento deverá ser efetuado antes do dia D+10.
- D + 10 : ⇒ Envia 1ª carta de cobrança ao CLIENTE.
- D + 15 : ⇒ 2º telefonema ao CLIENTE para verificar se o problema persiste e se há intenção de pagamento. Verificação do recebimento da carta de cobrança pelo CLIENTE e da existência de condições de renegociação. O prazo para pagamento em qualquer hipótese expirará no 30º dia (D+30). Caso não ocorra o pagamento neste prazo, o CLIENTE estará sendo intimado para purgar a mora.
- D + 30 : ⇒ 3º telefonema cientificando o CLIENTE de que se o pagamento não for efetuado no período de 10 (dez) dias deste telefonema, lhe será enviado aviso de cobrança, por notificação, através de Serviço de Registro de Títulos e Documentos. Elaboração e envio de relatório à CONTRATANTE e ao Agente Fiduciário sobre o andamento do procedimento de cobrança.
- D + 30 : ⇒ Emite o 1º aviso de cobrança, através de Carta Registrada, endereçada ao CLIENTE e seu cônjuge ou co-obrigado, 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 ao CLIENTE e seu cônjuge ou co-obrigado, 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 a intimação do CLIENTE, 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 de Financiamento Imobiliário, os encargos legais,



## Anexo VI Modelo de Boletim de Subscrição

<b>DATA:</b> dd/mm/aaaa	<b>BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS</b>			<b>Nº : BS 160</b>		
1ª Via						
<b>CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO</b>						
Dados da Emissão			Série	Qtidade	Valor Nominal	Valor Total da Emissão
Local	Data	Emissão			R\$	R\$
São Paulo	13/7/2010	1ª	2.010-169	33	R\$ 300.138,80	9.904.580,40
<b>FORMA DE PAGAMENTO DOS CRI's</b>						
AMORTIZAÇÃO			JUROS			
Reajuste	Forma de Pagamento		Taxa	Forma de Pagamento		
IGP-M	Em 359 parcelas mensais, sendo a 1ª parcela com vencimento no dia 13/09/2010.		31,3219%	Em 359 parcelas mensais, sendo a 1ª parcela com vencimento no dia 13/09/2010.		
<b>OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO</b>						
Tipo de Lastro:		Lastros em créditos sob regime fiduciário conforme Lei 9514/97 e Lei 10.931/2004				
Forma :		Escritural				
Garantias:		<p>I. Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários cedidos.</p> <p>II. 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 a automática transferência das respectivas garantias de alienação fiduciária em seu favor.</p> <p>III. CRIs Júnior subordinados aos CRIs Sênior.</p> <p>IV. Obrigação individual dos Coobrigados de recomprar os Créditos Imobiliários, conforme estabelecido nos Contratos de Cessão.</p>				
Agente Fiduciário:		Oliveira Trust DVTM Ltda	CNPJ:	36.113.876/0001-91		
Agência de Rating :		Não há	Classificação Provisória:	Não há		
Data do Registro CETIP:		23/7/2010	Dt Encerramento da Distribuição:	13/1/2011		
Data do Termo de Securitização:		13/7/2010				
O Prospecto está disponível, em versão eletrônica, para consulta e reprodução nos websites da Emissora ( <a href="http://www.bfre.com.br/braziliansecurities">www.bfre.com.br/braziliansecurities</a> ); da CVM ( <a href="http://www.cvm.gov.br">www.cvm.gov.br</a> ); e da CETIP ( <a href="http://www.cetip.com.br">www.cetip.com.br</a> )						
<b>QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR</b>						
Razão Social:			CPF/CNPJ			
Endereço:			Nº	Complemento		
Bairro	CEP	Cidade	UF	País	Telefone	
<b>CRIs SUBSCRITOS</b>						
QUANTIDADE	PREÇO POR CRI - R\$			VALOR TOTAL SUBSCRITO - R\$		
				0,00		
<b>VALOR E FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO DO PREÇO DE EMISSÃO DOS CRIs</b>						
a) Forma de integralização em moeda corrente nacional e volume integralizado equivalente a R\$						
b) O presente será considerado quita do sistema da CETIP.						
O subscritor declara nesse ato, para Valores Mobiliários; (ii) está de acordo com a legislação emanada da Comissão de Valores Mobiliários; (iii) está de acordo com o presente ato por pessoa(s) com poderes necessários para vincular-lo por todas as condições expressas no presente ato ou seu exemplar do Prospecto da oferta e esta						
<b>Investidor</b>						
<b>RECIBO</b>						
Declaramos o recebimento dos valores						
<b>Brazilian Securities Companhia de Securitização</b>						

<b>DATA: dd/mm/aaaa</b>		<b>BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS</b>			<b>Nº : BS 161</b>	
1ª Via						
<b>CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO</b>						
Dados da Emissão			Série	Qtidade	Valor Nominal	Valor Total da Emissão
Local	Data	Emissão			R\$	R\$
São Paulo	13/7/2010	1ª	2.010-170	3	R\$ 366.836,31	1.100.508,93
<b>FORMA DE PAGAMENTO DOS CRI's</b>						
AMORTIZAÇÃO			JUROS			
Reajuste	Forma de Pagamento		Taxa	Forma de Pagamento		
IGP-M	Em 359 parcelas mensais, sendo a 1ª parcela com vencimento no dia 13/02/2011		31,3219%	Em 359 parcelas mensais, sendo a 1ª parcela com vencimento no dia 13/02/2011		
<b>OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO</b>						
Tipo de Lastro:		Lastros em créditos sob regime fiduciário conforme Lei 9514/97 e Lei 10.931/2004				
Forma :		Escritural				
Garantias:		<p>I. Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários cedidos.</p> <p>II. 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 a automática transferência das respectivas garantias de alienação fiduciária em seu favor.</p> <p>III. CRIs Júnior subordinados aos CRIs Sênior.</p> <p>IV. Obrigação individual dos Coobrigados de recomprar os Créditos Imobiliários, conforme estabelecido nos Contratos de Cessão. A obrigação recai, sobre os originadores da forma como esta apresentada no prospecto.</p>				
Agente Fiduciário:		Oliveira Trust DVTM Ltda		CNPJ:	36.113.876/0001-91	
Agência de Rating :		Não há		Classificação Provisória:	Não há	
Data do Registro CETIP:		23/7/2010		Dt Encerramento da Distribuição:	13/1/2011	
Data do Termo de Securitização:		13/7/2010				
O Prospecto está disponível, em versão eletrônica, para consulta e reprodução nos websites da Emissora ( <a href="http://www.bfre.com.br/braziliansecurities">www.bfre.com.br/braziliansecurities</a> ); da CVM ( <a href="http://www.cvm.gov.br">www.cvm.gov.br</a> ); e da CETIP ( <a href="http://www.cetip.com.br">www.cetip.com.br</a> )						
<b>QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR</b>						
Razão Social:				CPF/CNPJ		
Endereço:				Nº	Complemento	
Bairro	CEP	Cidade	UF	País	Telefone	
<b>CRIs SUBSCRITOS</b>						
QUANTIDADE		PREÇO POR CRI - R\$		VALOR TOTAL SUBSCRITO - R\$		
				0,00		
<b>VALOR E FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO DO PREÇO DE EMISSÃO DOS CRIs</b>						
a) Forma de integralização em moeda corrente nacional e volume integralizado equivalente a R\$						
b) O presente será considerado quita						
do sistema da CETIP.						
O subscritor declara nesse ato, para						
Valores Mobiliários; (ii) está de acordo						
válidos para vinculá-lo por todas as o						
ciente das condições expressas no m						
uado na legislação emanada da Comissão de						
rtado neste ato por pessoa(s) com poderes						
beu exemplar do Prospecto da oferta e esta						
<b>Investidor</b>						
<b>Modelo</b>						
<b>RECIBO</b>						
Declaramos o recebimento dos valores						
<b>Brazilian Securities Companhia de Securitização</b>						

**Anexo VII**  
**Demonstrações Financeiras da Securitizadora e pareceres dos auditores independentes relativas aos exercícios sociais encerrados em 31.12.2007, 31.12.2008, 31.12.2009 e 31.03.2010**

**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**

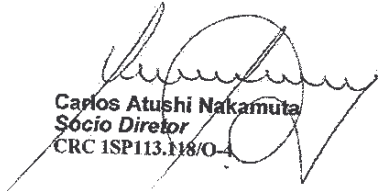
1. Examinamos o balanço patrimonial da Brazilian Securities Companhia de Securitização levantado em 31 de dezembro de 2008, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido, do fluxo de caixa e do valor adicionado correspondentes ao exercício findo nessa data, elaborados 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 compreendemos: 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-0

**Brazilian Securities  
Companhia de Securitização**

**Balço 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>238.062</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>
<b>Receitas operacionais</b>	<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
<b>Despesas operacionais</b>	<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)
<b>Resultado antes da tributação</b>	<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
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<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
<b>Em 31 de dezembro de 2007</b>	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)	-
<b>Em 31 de dezembro de 2008</b>	100.229	17.048	1.969	28.058	-	147.304
<b>Em 31 de dezembro de 2006</b>	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)	-
<b>Em 31 de dezembro de 2007</b>	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**

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>		
Lucro líquido	21.575	18.537
Depreciação e amortização, líquida da reversão de provisão para ágio de incorporação	55	50
Lucro líquido ajustado	<u>21.630</u>	<u>18.587</u>
<b>Variação de ativos e passivos</b>		
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>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimento</b>		
Aquisições de imobilizado de uso	(13)	(45)
Caixa líquido proveniente das atividades de investimento	<u>(13)</u>	<u>(46)</u>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>		
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>
<b>Fluxo de caixa gerado ou (consumido) no exercício</b>	<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

**DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO**

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<b>1- Receitas</b>		
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
<b>2- Despesas de intermediação financeira</b>		
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)
<b>3- Insumos adquiridos de terceiros</b>		
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)
Propaganda, publicidade, publicações	(1.945)	(5.176)
Serviços do sistema financeiro	(151)	(119)
Comunicações	(505)	(4.134)
Contribuições filantrópicas	(35)	(65)
Outros	(104)	(150)
	(1.150)	(708)
<b>4- Valor adicionado bruto (1-2-3)</b>	41.709	33.020
<b>5- Depreciação, amortização</b>	(55)	(50)
<b>6- Valor adicionado líquido produzido pela entidade (4-5)</b>	41.654	32.970
<b>7- Valor adicionado total a distribuir (6)</b>	<u>41.654</u>	<u>32.970</u>

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>
<b>8- Distribuição do valor adicionado</b>		
8.1)- Pessoal	4.025	3.039
8.1.1- Proventos	3.464	2.607
8.1.2- Benefícios	462	362
8.1.3- FGTS	99	70
8.2)- Impostos, taxas e contribuições	15.748	11.104
8.2.1- Federais	15.583	10.988
8.2.2- Estaduais	-	-
8.2.3- Municipais	165	116
8.3)- Remuneração de capitais de terceiros	306	290
8.3.1- Aluguéis	306	290
8.4)- Remuneração de capitais próprios	21.575	18.537
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	100.695	105.265
	<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 - CBLIC.

**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

	Vencimento final	INDEX	JUROS % a.a.	2008	2007
				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	IPCA	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	13.08.2015	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 securitizadas 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
Series 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 possuía 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								
Vencimento	Indexador comprador	Indexador vendedor	Valor de referência	Valor a (pagar)/ receber (curva)	Valor Justo	Valor (pago)	Valor recebido	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

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	66.279	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 + 4,5775% 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 17.11.03	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	IGP-M + 8,85% a.a.	47.928	-	-	(215)	13.253	13.038
Até 15.05.08	USD + 4,47% 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	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	-	-	(886)	-	(838)
				<u>5.947</u>	<u>8.159</u>	<u>(10.747)</u>	<u>38.296</u>	<u>36.337</u>

**2007**

<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>
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	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)
				(2.021)	(51)	-	-	(2.021)

**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	(88)	(242)	(484)
LCI em TR (Ativo)	Risco de Queda da TR	(3.193)	(8.780)	(17.560)
LH em TR (Ativo)	Risco de Queda da TR	(1.107)	(3.045)	(6.090)
Swap IGPM x TR	Risco de Alta do IGP-M e queda da TR	1.707	(3.953)	(7.906)
	Empréstimo - Risco de Alta na Taxa de Câmbio e do IGPM	(7.439)	(53.565)	(99.691)
	SWAP - Risco de Alta na Taxa de Câmbio e do IGPM	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 levam 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>	4.706	1.694
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:

	2008	2007
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
	<b>79</b>	<b>2.295</b>	<b>851.370</b>

(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%
		<b>2.904</b>	<b>848.796</b>		

(\*) 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				NÃO CIRCULANTE			
	Ativo Total	Disponibilidades	Aplicações Financeiras	Recebíveis Imobiliários	Recebíveis Não de Uso Pleno	Valores a receber pela venda de BNDU	Aplicações Financeiras	Recebíveis Imobiliários	Passivo Total	Certificados de Resgates Imobiliários	Instrumentos Financeiros Derivativos	Certificados de Resgates Imobiliários	Onerações Securitizadas					
Séries 3 e 4	521	1	-	-	138	64	-	209	(521)	-	-	(521)	-					
Séries 13 a 17	8.706	6	-	-	1.028	-	-	7.672	(8.680)	(1.028)	-	(7.664)	14					
Séries 26 e 27	941	29	-	-	423	-	154	335	(663)	(266)	-	(368)	287					
Séries 28 e 29	3.523	25	-	-	1.103	78	-	975	(1.602)	(619)	-	(984)	920					
Séries 30 e 31	5.555	44	-	-	1.716	143	-	2.357	(4.423)	(1.560)	-	(2.875)	1.130					
Séries 34 e 35	1.115.112	22	-	-	28.730	-	-	1.086.360	(1.114.639)	(26.807)	-	(1.085.374)	271					
Séries 36 e 37	4.238	29	-	-	733	-	744	2.732	(4.236)	(614)	-	(3.623)	1					
Séries 40 e 41	5.388	30	-	-	1.445	-	302	3.416	(5.199)	(1.227)	-	(3.913)	268					
Série 46	91.020	1.703	-	-	7.510	-	137	81.670	(91.018)	(8.118)	-	(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	-	1.247	7.651	(14.364)	(4.539)	-	(9.826)	1.306					
Séries 51 e 52	26.937	191	-	-	11.984	-	7.321	7.741	(26.875)	(5.093)	-	(21.784)	60					
Séries 53 e 54	4.285	51	324	-	1.664	-	-	2.246	(3.731)	(1.189)	-	(2.543)	553					
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	-	(4.287)	(1.504)	-	(2.754)	766					
Séries 58 e 59	12.266	59	660	-	4.358	-	69	7.110	(11.515)	(3.649)	-	(7.867)	740					

39

**Brazilian Securitities  
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	676	4.945	-	-	-	8.326	(13.055)	(4.027)	-	(8.999)	903	
Séries 64 e 65	61.596	-	-	8.096	-	-	-	53.500	(61.220)	(630)	-	(60.391)	375	
Série 66	17.427	7	-	6.729	-	-	82	10.610	(17.231)	(6.755)	-	(10.477)	195	
Séries 67 e 68	10.627	80	380	1.535	-	-	-	8.622	(10.627)	(231)	-	(10.396)	-	
Séries 69 e 70	69.910	300	3.349	11.283	-	-	1.301	53.677	(66.238)	(9.334)	-	(58.905)	1.671	
Séries 71 e 72	13.214	229	1.316	3.276	-	-	55	8.336	(13.213)	(2.884)	-	(10.330)	-	
Série 73	39.418	3	478	2.564	-	-	3.360	33.013	(26.360)	(2.267)	-	(26.094)	11.057	
Séries 74 e 75	20.432	43	1.373	5.642	-	-	1.670	11.504	(18.089)	(4.714)	-	(14.366)	1.352	
Série 76	9.058	8	381	8.053	-	-	658	-	(8.416)	(3.364)	-	(5.053)	681	
Série 77	10.292	66	391	2.626	-	-	695	6.514	(10.269)	(2.317)	-	(7.952)	23	
Série 78	14.411	410	1.057	4.109	-	-	363	8.472	(13.492)	(3.021)	-	(10.472)	916	
Série 79	101.387	256	240	2.672	-	-	-	98.219	(100.654)	(3.439)	-	(97.186)	763	
Série 80	15.428	-	-	-	-	-	-	15.428	(15.462)	-	(864)	(14.574)	-	
Série 81	20.702	-	-	-	-	-	-	20.702	(20.661)	-	(844)	(19.817)	41	
Série 82	20.709	-	-	-	-	-	-	20.709	(20.656)	-	(171)	(20.485)	53	
Série 83	20.762	-	-	-	-	-	-	20.762	(20.652)	-	(103)	(20.549)	110	
Série 85	11.293	21	264	3.231	-	-	695	7.092	(11.097)	(2.741)	-	(6.356)	196	
Séries 86 e 87	22.683	68	-	7.367	-	-	4.960	10.198	(21.819)	(7.661)	-	(13.968)	764	
Série 88	14.977	71	-	4.574	-	-	502	9.830	(14.977)	(4.199)	-	(10.778)	-	
Séries 89 e 90	30.653	80	978	29.595	-	-	-	-	(30.260)	(4.248)	-	(26.020)	393	
Série 91	28.120	-	-	-	-	-	-	28.120	(29.120)	-	-	(29.120)	-	
Séries 92 e 93	7.613	-	395	-	-	-	-	5.104	(6.851)	-	-	(29.120)	-	
														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	-	-	(19.286)	(11.395)	791
Séries 98 e 99	12.545	-	1.036	-	-	(9.930)	(8.894)	-
Série 100	303.701	97	4.594	-	-	(12.545)	(8.061)	-
Série 101	5.342	-	15.183	-	-	(303.701)	(288.518)	-
Série 104	37.066	2	832	-	-	(5.342)	(5.273)	20
Série 105	16.908	63	7.470	-	29	(36.932)	(36.181)	73
Série 106	9.412	59	2.432	-	-	(16.561)	(10.415)	27
Série 107	21.600	2	469	-	-	(9.288)	(7.797)	124
Série 108	28.194	-	-	-	-	(21.599)	(21.139)	2
Séries 109 e 110	45.377	163	19.687	-	-	(28.194)	(28.194)	-
Série 111	47.759	518	15.051	-	-	(44.935)	(38.868)	441
Série 112	25.219	-	-	-	-	(47.759)	(35.051)	-
Série 113	16.297	8	15.990	-	-	(24.606)	(24.807)	312
Total sem codificação	2.552.137	5.903	274.152	285	646	(2.503.330)	(2.303.568)	28.807
Séries 9 e 10	1.959	18	547	504	251	(4.054)	(3.905)	(2.095)
Séries 95 e 96	40.573	122	4.190	-	-	(41.007)	(36.974)	(34)
Total com codificação	42.942	140	4.737	504	251	(45.071)	(40.879)	(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**

<b>Parecer dos auditores independentes .....</b>	<b>2</b>
<b>Relatório da Administração .....</b>	<b>3</b>
<b>Demonstrações financeiras .....</b>	<b>7</b>
<b>Balancos patrimoniais .....</b>	<b>7</b>
<b>Demonstração do resultado .....</b>	<b>9</b>
<b>Demonstração das mutações do patrimônio líquido .....</b>	<b>10</b>
<b>Demonstração dos fluxos de caixa .....</b>	<b>11</b>
<b>Demonstração do valor adicionado .....</b>	<b>12</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras .....</b>	<b>13</b>
<b>Declaração dos diretores sobre as demonstrações financeiras e parecer dos auditores independentes .....</b>	<b>36</b>
<b>Proposta de orçamento de capital .....</b>	<b>37</b>

## 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/O-0

**Carlos Atushi Nakamuta**  
*Sócio Diretor*  
CRC - 1SP113.118/O-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
<b>ATIVO</b>			
<b>Circulante</b>		<b>273.869</b>	<b>173.295</b>
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
<b>Não circulante</b>		<b>245.566</b>	<b>283.078</b>
<b>Realizável a longo prazo</b>		<b>245.407</b>	<b>282.885</b>
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
<b>Imobilizado</b>		<b>159</b>	<b>191</b>
<b>Intangível</b>		<b>-</b>	<b>2</b>
Ágio de incorporação, líquido		-	-
Softwares		13	13
(-) Amortizações acumuladas		(13)	(11)
<b>Total do ativo</b>		<b>519.435</b>	<b>456.373</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

**Balancos patrimoniais em 31 de dezembro**

(Em milhares de reais)

	Nota	2009	2008
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
<b>Circulante</b>		<b>185.558</b>	<b>78.049</b>
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
<b>Não circulante</b>		<b>188.560</b>	<b>231.020</b>
<b>Exigível a longo prazo</b>		<b>188.560</b>	<b>231.020</b>
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	-
<b>Patrimônio líquido</b>		<b>145.317</b>	<b>147.304</b>
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
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>519.435</b>	<b>456.373</b>

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
<b>Receitas operacionais</b>		<b>44.095</b>	<b>86.871</b>
Resultado com recebíveis imobiliários	16.b	19.933	56.246
Resultado de operações securitizadas	16.c	(861)	13.213
Rendas de aplicações financeiras		18.338	15.427
Receita de prestação de serviços	16.d	6.685	1.985
<b>Despesas operacionais</b>		<b>(47.158)</b>	<b>(55.263)</b>
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
<b>Resultado antes da tributação</b>		<b>(3.063)</b>	<b>31.608</b>
Imposto de renda e contribuição social (IRPJ e CSLL)	14.a	(7.545)	(1.165)
IRPJ/CSLL - diferidos	14.b	8.621	(8.868)
<b>Lucro líquido (prejuízo) do exercício</b>		<b>(1.987)</b>	<b>21.575</b>
<b>Lucro (prejuízo) por ação - R\$</b>		<b>(0,04)</b>	<b>0,47</b>

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	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

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
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>		
<b>Lucro líquido ajustado</b>	<b>(1.941)</b>	<b>21.630</b>
Lucro líquido (prejuízo)	(1.987)	21.575
Depreciação e amortização, líquida da reversão de provisão para ágio de incorporação	48	55
<b>Variação de ativos e obrigações</b>		
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)	(16.136)
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)
<b>Caixa gerado (utilizado) proveniente das (nas) atividades operacionais</b>	<b>53.720</b>	<b>(85.290)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimento</b>		
Aquisições de imobilizado de uso	(12)	(13)
<b>Caixa gerado (utilizado) proveniente das (nas) atividades de investimento</b>	<b>(12)</b>	<b>(13)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>		
Aumento (redução) de obrigações por empréstimos	(46.047)	87.399
Aumento de capital	-	4.229
Dividendos pagos	(5.124)	(4.227)
<b>Caixa gerado (utilizado) proveniente das (nas) atividades de financiamento</b>	<b>(51.171)</b>	<b>87.401</b>
<b>Fluxo de caixa gerado no exercício</b>	<b>2.537</b>	<b>2.098</b>
<b>Caixa e equivalente de caixa no início do exercício</b>	<b>2.652</b>	<b>554</b>
<b>Caixa e equivalente de caixa no fim do exercício</b>	<b>6.189</b>	<b>2.652</b>

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
<b>Receitas</b>	<b>44.862</b>	<b>86.915</b>
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
<b>Despesas de Intermediação financeira</b>	<b>(27.529)</b>	<b>(39.382)</b>
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)
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>	<b>(9.073)</b>	<b>(5.824)</b>
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)
<b>Valor adicionado bruto</b>	<b>8.260</b>	<b>41.709</b>
<b>Depreciação e amortização</b>	<b>(46)</b>	<b>(55)</b>
<b>Valor adicionado líquido produzido pela entidade</b>	<b>8.214</b>	<b>41.654</b>
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>	<b>8.214</b>	<b>41.654</b>
<b>Distribuição do valor adicionado</b>	<b>8.214</b>	<b>41.654</b>
<b>Pessoal</b>	<b>4.874</b>	<b>4.025</b>
Proventos	4.174	3.464
Benefícios	510	462
FGTS	190	99
<b>Impostos, taxas e contribuições</b>	<b>4.771</b>	<b>15.748</b>
Federais	4.317	15.583
Municipais	454	165
<b>Remuneração de capitais de terceiros</b>	<b>556</b>	<b>306</b>
Aluguéis	556	306
<b>Remuneração de capitais próprios</b>	<b>(1.987)</b>	<b>21.575</b>
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, 95 e 96 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 evidência.

### 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**

Notas 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 convertíveis 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
<b>Operações Compromissadas <sup>(a)</sup></b>	<b>19.140</b>	<b>16.468</b>
<b>Títulos Livres</b>		
Fundo de Investimento Imobiliário - FII <sup>(b)</sup>	68.997	49.898
Certificados de Depósito Bancário - CDB	1.299	9.588
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI <sup>(c)</sup>	17.854	28.970
	47.764	11.360
<b>Títulos Vinculados</b>		
Letras de Crédito Imobiliário - LCI <sup>(d)</sup>	82.888	135.307
Letras Hipotecárias - LH <sup>(e)</sup>	38.755	32.153
Certificados de Depósito Bancário - CDB <sup>(c)</sup>	22.403	32.757
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI <sup>(a) (c)</sup>	21.708	45.480
	-	24.907
<b>Instrumentos Financeiros Derivativos <sup>(f)</sup></b>	<b>-</b>	<b>9.347</b>
<b>Total Geral</b>	<b>168.913</b>	<b>213.020</b>
<b>Circulante</b>	<b>92.267</b>	<b>112.325</b>
<b>Longo Prazo</b>	<b>76.646</b>	<b>100.695</b>

(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 êxito/desêxito 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 (2008 - R\$ 14.202) vinculados ao pagamento de cartêiras de recebíveis adquiridas, R\$ 9.949 (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 de instrumento financeiro derivativo 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)

Descrição	Taxa	Vencimento até
Operações Compromissadas	99,50% a 100,5% CDI	14/12/2011
Certificados de Depósito Bancário - CDB	97% a 101,2% CDI	29/12/2010
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	6,59% a 15,03% a.a. + IGPM	20/08/2033
Letras de Crédito Imobiliário - LCI	101% do CDI e 8,42% a 8,53% a.a. + TR	21/02/2010
Letras Hipotecárias - LH	8,47% a 8,6% a.a.	30/06/2010

Os títulos estão custodiados, quando aplicável, 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.d, 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	Vencimento final	Índice	Juros % a.a.	2009	2008
Tranches 3 e 4	10/10/2010	IGPM	12,00	165	167
Tranches 13 a 17	13/12/2012	INPC	12,00	7.765	8.700
Tranches 28 e 27	25/04/2014	IGPM	11,38 a 12,00	482	758
Tranches 28 e 29	10/07/2014	IGPM	11,38 a 12,00	796	2.078
Tranches 30 e 31	10/02/2018	IGPM	11,38 a 12,00	2.455	4.103
Tranches 34 e 35	11/10/2025	IPCA	9,05	1.132.126	1.115.090
Tranches 38 e 37	10/05/2015	IGPM	11,38 a 12,00	2.124	3.485
Tranches 40 e 41	23/09/2015	IGPM	11,37 a 12,00	3.639	4.861
Tranche 46	01/07/2016	IGPM	11,21	80.184	89.180
Tranches 47 e 48	10/11/2014	IGPM	11,38 a 13,44	956	2.410
Tranches 49 e 50	25/01/2016	IGPM	11,38 a 18,00	7.377	13.512
Tranches 51 e 52	02/12/2018	IGPM	0 a 12,87	9.185	19.425
Tranches 53 e 54	05/05/2016	IGPM	11,38 a 13,52	2.257	3.910
Tranche 56	20/10/2018	TR	11,00	51.492	53.767
Tranche 57	13/12/2012	IGPM	12,00	-	4.737
Tranches 58 e 59	05/11/2028	IGPM	11,38 a 12,00	6.869	11.469
Tranches 60 e 61	10/11/2026	IGPM	11,38 a 12,00	8.507	13.171
Tranches 64 e 65	13/11/2021	IPCA	11,17	62.051	61.596
Tranche 66	05/04/2011	IPCA	11,00	10.889	17.338
Tranches 67 e 68	15/01/2028	IGPM	12,00	8.146	10.157
Tranches 69 e 70	16/02/2022	TR	8,64 a 16,68	47.667	64.950
Tranches 71 e 72	01/05/2027	IGPM	11,38 a 13,62	7.063	11.812
Tranche 73	05/05/2017	IGPM	10,25	32.229	35.577
Tranches 74 e 75	02/08/2027	IGPM	11,38 a 12,00	10.258	17.346
Tranche 76	30/01/2015	IGPM	11,38 a 12,00	5.231	8.053
Tranche 77	02/09/2027	IGPM	11,38 a 12,00	5.933	9.140
Tranche 78	10/12/2027	IGPM	11,38 a 12,00	8.404	12.581
Tranche 79	20/12/2017	TR	10,00	97.844	100.891
Tranches 80 a 84	24/04/2019	IGPM	8,40	110.235	77.601
Tranche 85	29/10/2027	IGPM	11,38 a 12,42	7.082	10.323
Tranches 86 e 87	02/10/2015	IGPM	11,38 a 12,00	10.905	17.555
Tranche 88	10/10/2028	IGPM	11,38 a 12,00	9.224	14.404
Tranches 89 e 90	16/04/2029	IGPM	12,00	15.382	29.595
Tranche 91	01/02/2021	TR	10,00	32.249	29.120
Tranches 92 e 93	30/10/2019	IGPM	11,38 a 12,00	2.154	6.389
Tranche 94	28/02/2011	TR	12,16	10.536	19.225
Tranches 97	05/06/2018	TR	10,50	8.952	9.930
Tranches 98 e 99	15/03/2038	IGPM	11,38 a 12,00	5.133	11.344
Tranche 100	10/07/2020	TR	10,00	321.539	303.701
Tranches 101 a 103	28/07/2018	IGPM	8,88	21.502	5.342
Tranche 104	13/08/2018	TR	10,70	36.558	36.890
Tranche 105	02/09/2017	IGPM	11,38 a 12,00	7.352	15.644
Tranche 106	05/08/2038	IGPM	7,67 a 18,00	6.667	6.180
Tranche 107	18/09/2023	TR	10,20	22.235	21.598
Tranche 108	10/09/2028	IGPM	10,00	30.478	28.194
Tranches 109 e 110	05/07/2023	IGPM	11,04 a 14,24	26.636	44.405
Tranche 111	25/08/2028	IGPM	7,67 a 18,00	24.267	42.705
Tranche 112	29/03/2023	IGPM	12,68	29.389	25.219
Tranche 113	23/09/2038	IGPM	7,67 a 14,00	10.030	15.890
Tranche 114	27/09/2017	TR	11,50	17.866	-
Tranche 115	30/04/2019	TR	10,65	52.751	-
Tranche 116	05/12/2038	IGPM	7,87 a 14,00	13.837	-
Tranche 117	05/08/2033	IGPM	11,38 a 12,00	5.794	-
Tranches 118 e 119	01/02/2021	IGPM	7,51	133.150	-
Tranche 120	30/01/2029	IGPM	7,67 a 12,00	6.627	-

**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)

Tranche 121	06/05/2019	TR	12,19	136.881	-
Tranche 122	25/09/2028	TR	8,65	16.931	-
Tranche 123	06/05/2028	IGPM	10,48 a 12,00	11.196	-
Tranche 124	29/01/2017	IPCA	11,50	9.743	-
Tranche 125	28/12/2030	IGPM	7,67 a 12,00	13.259	-
Tranche 127	10/05/2028	IGPM	12,00	10.420	-
Tranche 128	27/09/2017	TR	11,40	74.728	-
Tranche 129	30/04/2019	TR	11,19	94.051	-
Tranches 130 e 131	28/05/2039	IGPM	7,67 a 32,00	26.618	-
Tranche 132	30/01/2022	IGPM	11,38 a 12,00	18.114	-
Tranche 133	01/02/2021	IGPM	11,00	40.104	-
<b>Total</b>				<b>3.043.462</b>	<b>2.474.407</b>

Características de recebíveis imobiliários - CRIs	Vencimento final	Índice	Juros % a.a.		2009	2008
			senior	júnior		
Séries 3 e 4	13/03/2011	IGPM	-	12,00	(504)	(521)
Séries 13 e 17	15/12/2012	INPC	12,00	-	(7.758)	(8.692)
Séries 26 e 27	13/05/2014	IGPM	-	12,00	(311)	(654)
Séries 28 e 29	13/10/2014	IGPM	10,00	12,00	(771)	(1.603)
Séries 30 e 31	13/02/2016	IGPM	9,50	12,00	(2.364)	(4.425)
Séries 34 e 35	11/10/2025	IPCA	9,03	9,03	(1.131.930)	(1.114.841)
Séries 36 e 37	13/08/2015	IGPM	10,45	12,00	(2.804)	(4.237)
Séries 40 e 41	15/09/2015	IGPM	10,37	12,00	(3.777)	(6.140)
Série 46	01/07/2016	IGPM	11,21	-	(61.577)	(91.020)
Séries 47 e 48	13/04/2016	IGPM	10,04	12,00	(936)	(2.320)
Séries 49 e 50	13/03/2016	IGPM	10,76	12,00	(8.713)	(14.365)
Séries 51 e 52	28/03/2015	IGPM	11,63	11,88	(20.069)	(26.877)
Séries 53 e 54	13/06/2016	IGPM	9,94	12,00	(2.165)	(3.732)
Série 56	20/10/2018	TR	11,00	-	(53.397)	(66.631)
Série 57	13/01/2013	IGPM	11,00	-	-	(4.258)
Séries 58 e 59	13/12/2016	IGPM	10,88	12,00	(6.579)	(11.516)
Séries 60 e 61	13/01/2015	IGPM	10,69	11,00	(8.284)	(13.026)
Séries 64 e 65	13/01/2022	IPCA	11,00	12,00	(62.642)	(61.221)
Série 66	13/04/2011	IPCA	10,52	-	(10.757)	(17.232)
Séries 67 e 68	13/02/2028	IGPM	11,47	12,68	(9.228)	(10.627)
Séries 69 e 70	13/03/2022	TR	10,33	16,00	(50.780)	(68.239)
Séries 71 e 72	13/08/2022	IGPM	10,38	12,00	(8.437)	(13.214)
Série 73	05/06/2017	TR	10,15	-	(25.306)	(28.361)
Séries 74 e 75	13/05/2022	IGPM	10,85	12,00	(11.696)	(19.070)
Série 76	13/06/2015	IGPM	9,98	-	(4.578)	(6.417)
Série 77	13/11/2021	IGPM	11,26	-	(5.919)	(10.269)
Série 78	13/08/2024	IGPM	11,26	-	(8.138)	(13.493)
Série 79	20/12/2017	TR	9,95	-	(97.843)	(100.624)
Séries 80 e 84	24/04/2019	TR	10,80	-	(112.849)	(75.426)
Série 85	13/10/2024	IGPM	11,38	-	(7.535)	(11.097)
Séries 86 e 87	13/10/2015	IGPM	9,56	11,18	(12.186)	(21.819)
Série 88	13/09/2023	IGPM	10,87	-	(9.545)	(14.977)
Séries 89 e 90	13/08/2027	IGPM	11,37	12,00	(15.985)	(30.260)
Série 91	16/02/2022	TR	10,00	-	(32.243)	(29.120)
Séries 92 e 93	13/03/2028	IGPM	8,81	10,80	(2.590)	(6.951)
Série 94	05/08/2011	TR	12,05	-	(11.325)	(19.296)
Série 97	05/09/2016	TR	10,50	-	(8.962)	(9.930)
Séries 98 e 99	13/11/2016	IGPM	8,61	11,64	(6.355)	(12.645)
Série 100	10/07/2020	TR	10,00	-	(321.539)	(303.701)
Série 104	28/07/2018	TR	10,30	-	(21.905)	(5.273)
Série 105	13/09/2018	TR	10,62	-	(36.419)	(38.999)
Série 106	13/10/2017	IGPM	10,72	-	(7.901)	(16.581)
Série 107	13/10/2028	IGPM	11,71	-	(7.194)	(9.268)
Série 108	21/09/2023	TR	10,20	-	(22.223)	(21.598)
Série 109	13/09/2026	IGPM	10,00	-	(30.478)	(28.184)
Séries 109 e 110	13/03/2023	IGPM	11,72	11,46	(28.636)	(44.936)
Série 111	13/11/2020	IGPM	11,08	-	(25.601)	(47.759)
Série 112	01/11/2013	IGPM	12,61	-	(27.570)	(24.907)
Série 113	13/02/2024	IGPM	10,81	-	(10.819)	(16.234)
Série 114	27/09/2017	TR	11,50	-	(17.858)	-
Série 115	30/04/2019	TR	10,85	-	(52.729)	-
Série 116	13/09/2023	IGPM	10,93	-	(14.219)	-
Série 117	20/08/2027	IGPM	10,97	-	(5.981)	-
Séries 118 e 119	01/02/2021	IGPM	7,47	7,47	(134.557)	-
Série 120	20/06/2023	IGPM	10,66	-	(10.123)	-
Série 121	06/05/2019	TR	12,17	-	(138.873)	-
Série 122	20/10/2026	TR	8,44	-	(18.094)	-
Série 123	20/06/2025	IGPM	10,81	-	(11.682)	-
Série 124	29/01/2017	IPCA	11,50	-	(9.748)	-
Série 125	20/08/2029	IGPM	11,04	-	(14.164)	-



**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	-	(16.529)	-
Série 133	15/12/2019	TR	11,00	-	(40.104)	-
<b>Total</b>					<b>(3.075.606)</b>	<b>(2.501.369)</b>
<b>Operações securitizadas</b>					<b>2009</b>	<b>2008</b>
Líquido				(32.044)	(29.902)	
Disponibilidades				9.028	5.903	
Aplicações financeiras <sup>(a)</sup>				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				887	285	
Valores a receber pela venda de BNDU				514	646	
<b>Total [realizável a Longo Prazo]</b>				<b>22.169</b>	<b>28.807</b>	

(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	Index	Juros % a.a.	2009	2008
Tranches 9 e 10 <sup>(a)</sup>	10/02/2013	IGP-M	11,38 a 12,00	497	920
Tranches 95 e 96 <sup>(a)</sup>	30/06/2027	TR	9,00	30.613	40.015
Cédula de Crédito Imobiliário - CCI <sup>(a)</sup>	16/07/2039	INCC, IGP-M ou TR	até 19,58	230.159	138.174
Sub-Total				261.269	179.109
Deságio acumulado a amortizar				(5.184)	(4.762)
Total				256.085	174.327
Circulante				116.517	36.025
Longo prazo				140.568	138.302

(a) As referidas tranches já foram securitizadas (Nota 9).

(b) Em 31 de dezembro de 2009, o total da carteira 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 <sup>(a)</sup>	7.293	1.395
Impostos e contribuições a compensar	17.377	15.081
Negociação de valores <sup>(b)</sup>	41.690	18.237
Outros	62	1.726
Total	66.422	36.860
Circulante	60.408	21.779
Longo prazo	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	13/08/2012	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					3.050	4.191
Longo prazo					33.889	40.880

**10. Obrigações por empréstimos**

	2009	2008
BID <sup>(a)</sup>		
Banco ABC Brasil <sup>(b)</sup>	131.605	181.207
Total	7.561	4.008
Circulante	139.166	185.213
Longo prazo	8.608	6.643
	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 2009, 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 resrita (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 carteira de recebíveis imobiliários, remunerado por CDI, adicionado de juros de 4,50% a.a. e 6,16% a.a., com vencimento até 6 de setembro de 2010.

**11. Outras obrigações**

	2009	2008
Impostos e Contribuições a Recolher		
Dividendos a pagar (Nota 12)	9.344	5.434
Outras	-	5.124
Total	722	1.972
Circulante	10.088	12.530
Longo prazo	9.860	12.530
	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 45.845.867 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 ANDIMA, 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)
<b>Total</b>				<b>(16.092)</b>	<b>(16.921)</b>

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)
<b>Total</b>	<b>(35.510)</b>	<b>(58.548)</b>	<b>(4.041)</b>	<b>(60.689)</b>

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	159	538
Até 16/11/2009	USD + 4,57% a.a.	IGP-M + 4,62% a.a.	8.896	2.919	3.253
Até 15/11/2008	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	IGP-M + 4,60% a.a.	63.845	-	-
Até 17/11/2008	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	IGP-M + 8,85% a.a.	47.928	-	-
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.	8.870	-	-
Até 14/05/2008	USD + 7,1067% a.a.	IGP-M + 13,90% a.a.	6.189	-	-
<b>Total</b>				<b>6.947</b>	<b>8.159</b>

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	-	1.602	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 16/05/2008	(44)	-	(32)
Até 14/05/2008	(687)	-	(574)
Até 14/05/2008	(7.205)	-	(6.989)
Até 13/05/2008	(1.199)	-	(996)
Até 14/05/2008	(886)	-	(838)
<b>Total</b>	<b>(10.747)</b>	<b>38.296</b>	<b>36.337</b>

**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 securilizadas (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
<b>Total</b>				<b>3.061</b>	<b>(2.106)</b>	<b>5.081</b>

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)
<b>Total</b>				<b>(2.021)</b>	<b>(51)</b>	<b>(2.021)</b>

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)	(26)
Até 13/10/2014	IGP-M + 10,97% a.a.	TRD + 14,60% a.a.		1.248	(94)	(315)
Até 13/02/2015	IGP-M + 9,70% a.a.	TRD + 15,00% a.a.		2.983	(615)	(1.181)
<b>Total</b>					<b>(631)</b>	<b>(1.531)</b>

2009 - (Continuação)						
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)	(757)	
Até 13/02/2015	(177)	-	(518)	(1.617)	(2.135)	
<b>Total</b>	<b>(269)</b>	<b>5</b>	<b>(749)</b>	<b>(2.235)</b>	<b>(2.984)</b>	

**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	(46)	(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)	767
<b>Total</b>				<b>(147)</b>	<b>1.188</b>

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
<b>Total</b>	<b>(190)</b>	<b>22</b>	<b>2.084</b>

Todas as operações de "swap" que compõe a carteira da Companhia (itens "a" a "c" anteriormente agrupados) 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.

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)
CRF em IGP-M (Ativo)	Risco de Queda do IGP-M	(250)	(6.261)	(12.522)
LH em TR (Ativo)	Risco de Queda da TR	8	(176)	(356)
LCI em TR (Ativo)	Risco de Queda da TR	-	(19)	(38)
LCI 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
	Efeito 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 BM&F
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 deteriorização de 25% na curva do papel no cenário provável
Cenário (III)	Aplicado choque compatível com a deteriorização 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 deteriorização 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		
Adições (exclusões)	(3.063)	31.608
Adições (exclusões) temporárias - "swap"		
Outras adições permanentes e/ou temporárias	58.492	(36.400)
Reversão da provisão para ágio de incorporação	1.510	3.157
Liquidação "swap" - anteriormente excluídas	(2.290)	(2.290)
Outras exclusões permanentes e/ou temporárias	(30.587)	7.485
Outras exclusões permanentes e/ou temporárias	(1.799)	-
Base de cálculo (Imposto de renda e contribuição social)	22.283	3.560

	2009		2008	
	Imposto da renda	Contribuição social	Imposto da renda	Contribuição social
Imposto e contribuição devidos	5.542	2.003	866	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\$ 1.166 (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	26.357	(28.083)
Imposto de renda		
Contribuição social	6.339	(6.521)
Total	2.292	(2.347)
	8.624	(8.868)

15. Partes relacionadas

Os saldos das transações com partes relacionadas podem ser resumidos como segue:

	2009		2008	
	Ativos (passivos)	Receitas (despesas)	Ativos (passivos)	Receitas (despesas)
Brazilian Finance & Real Estate S.A. (1)				
Valores a receber (2)		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 <sup>(b)</sup>	-	-	-	(21)
<b>Brazilian Mortgages <sup>(h)</sup></b>				
Valores a pagar <sup>(f)</sup>	(232)	-	-	-
Outras despesas administrativas <sup>(b)</sup>	-	(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
<b>Fundo de Investimento Imobiliário BM Asset <sup>(i)</sup></b>				
Cédula de Créditos Imobiliário <sup>(e)</sup>	13.762	1.049	-	-
<b>Ouriinvest Empreendimentos Imobiliários <sup>(h)</sup></b>				
Valores a pagar <sup>(f)</sup>	-	(78)	(74)	-
<b>Ouriinvest Assessoria de Investimentos Ltda. <sup>(h)</sup></b>				
Subsidiária <sup>(j)</sup>	-	(358)	-	(305)
<b>Banco Ourinvest S.A. <sup>(h)</sup></b>				
Valores a pagar <sup>(f)</sup>	-	-	(1.762)	-
Outras despesas administrativas <sup>(b)</sup>	-	-	-	(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 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.

(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 de Cessão de Créditos Imobiliários" assinado em 30 de março de 2004 com vencimento em 2 de maio de 2009, a 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\$ 644.606), 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	41.758
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
<b>Total</b>	<b>19.933</b>	<b>56.848</b>

**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 10,85% 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 BFRÉ, empresa controladora da Companhia, aos administradores e empregados em posição de comando da BFRÉ 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 BFRÉ, 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	76.112
Julho	3	45	8.465	8	56	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	2.865	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)

Mês	2009		Valor
	Quantidade de operações	Quantidade de contratos	
Janeiro	1	1	89
Fevereiro	2	8	447
Março	7	17	2.227
Abril	3	47	5.091
Maio	5	8	698
Junho	4	11	2.404
Julho	4	35	2.102
Agosto	3	3	258
Setembro	3	7	1.718
Outubro	3	3	171
Novembro	2	10	837
Dezembro	5	13	1.769
<b>Total</b>	<b>42</b>	<b>163</b>	<b>17.609</b>

Em 2008 não foram realizadas operações da retrocessão.

c) Adimplência e inadimplência

Data de Emissão	CRI's	Quantidade de contratos	Valor de emissão do CRI	2009		2008	
				Adimplência	Inadimplência <sup>(1)</sup>	Adimplência	Inadimplência <sup>(1)</sup>
13/03/2001	3-4	177	5.460	99,50%	0,50%	99,40%	0,60%
13/07/2002	9-10	158	6.003	100,00%	0,00%	99,40%	0,60%
13/11/2007	13-17	1	5.878	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/08/2004	28-27	117	9.480	99,40%	0,60%	99,40%	0,60%
13/11/2004	28-29	120	10.164	99,80%	0,20%	98,30%	1,70%
13/05/2005	30-31	156	16.036	99,00%	1,00%	98,10%	1,90%
11/10/2005	34-35	60	1.028.705	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/10/2005	36-37	87	7.676	99,60%	0,40%	95,10%	4,90%
13/12/2005	40-41	103	11.063	97,60%	2,40%	94,60%	5,40%
20/05/2006	46	300	83.250	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/08/2006	47-48	123	9.836	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/08/2006	49-50	365	32.229	98,80%	1,20%	96,80%	3,20%
13/09/2006	51-52	405	86.650	97,70%	2,30%	94,40%	5,60%
13/09/2006	53-54	50	7.159	95,80%	4,20%	86,90%	13,10%
20/10/2006	56	8	85.000	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/12/2006	58-59	192	25.538	98,50%	1,50%	98,10%	1,90%
13/02/2007	60-61	121	22.544	97,60%	2,40%	97,00%	3,00%
13/02/2007	64-65	1	50.633	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
14/04/2007	66	7	24.983	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/05/2007	67-68	310	12.859	98,20%	1,80%	94,10%	5,90%
13/05/2007	69-70	1.284	86.440	97,50%	2,50%	97,00%	3,00%
13/06/2009	71-72	133	17.797	98,40%	1,60%	94,50%	5,50%
05/08/2007	73	175	87.887	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/08/2007	74-75	308	25.997	99,50%	0,50%	98,40%	1,60%
13/09/2007	76	109	12.481	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/11/2007	77	137	14.133	97,60%	2,40%	92,40%	7,60%
13/12/2007	78	130	21.328	86,90%	13,10%	97,00%	3,00%
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	17.456	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	96,80%	3,20%	95,90%	4,10%
13/02/2009	86-87	200	39.763	97,90%	2,10%	99,00%	1,00%
13/03/2008	88	231	30.943	98,50%	1,50%	98,30%	1,70%

**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)

13/03/2008	89-90	269	29.486	98,90%	1,10%	97,70%	2,30%
13/04/2008	92-93	93	20.330	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
25/04/2008	91	1	27.000	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
01/05/2008	95-96	879	45.582	99,20%	0,80%	98,10%	1,90%
06/05/2008	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%	3,80%	98,20%	1,80%
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%
13/08/2008	104	1	36.750	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/09/2008	105	89	17.330	92,80%	7,20%	100,00%	0,00%
13/09/2008	106	76	10.056	94,90%	5,10%	100,00%	0,00%
13/09/2008	108	1	27.000	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/09/2008	109-110	480	43.421	83,90%	16,10%	100,00%	0,00%
21/09/2008	107	1	21.200	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/10/2008	111	293	47.529	97,10%	2,90%	100,00%	0,00%
01/12/2008	112	1	24.694	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/12/2008	113	114	16.193	99,40%	0,60%	100,00%	0,00%
28/12/2008	115	1	17.259	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
29/01/2009	114	1	47.200	100,00%	0,00%	-	-
13/02/2009	116	172	19.406	99,20%	0,80%	-	-
20/03/2009	117	62	7.477	95,80%	4,20%	-	-
01/04/2009	118-119	2	140.259	100,00%	0,00%	-	-
20/04/2009	120	58	12.076	94,40%	5,60%	-	-
20/04/2009	122	247	16.495	100,00%	0,00%	-	-
11/05/2009	121	1	140.000	100,00%	0,00%	-	-
20/06/2009	123	102	13.834	98,30%	1,70%	-	-
29/06/2009	124	1	9.070	100,00%	0,00%	-	-
20/09/2009	125	70	14.899	99,50%	0,50%	-	-
20/10/2009	130-131	257	27.093	100,00%	0,00%	-	-
26/10/2009	127	62	10.719	100,00%	0,00%	-	-
27/10/2009	128	1	75.000	100,00%	0,00%	-	-
05/11/2009	129	1	92.500	100,00%	0,00%	-	-
13/11/2009	132	147	16.466	100,00%	0,00%	-	-
15/12/2009	133	2	39.919	100,00%	0,00%	-	-
<b>Total</b>		<b>3.255</b>	<b>3.494.118</b>				

(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.

d) Demonstrações financeiras independentes, por emissão de CRI sob o regime fiduciário.

Carteiras	Ativo total	2009					
		Banco - disponibilidades	Aplicações financeiras	Recebíveis Imobiliários	Circulante	Não Circulante	
					Outros ativos (b)	Aplicações financeiras	Recebíveis Imobiliários
Séries 3 e 4	504	10	68	165	-	261	-
Séries 13 a 17	7.765	-	-	2.112	-	-	5.653
Séries 26 e 27	566	31	13	331	-	-	151
Séries 28 e 29	1.575	24	74	389	381	40	407
Séries 30 e 31	3.558	27	61	1.238	143	272	1.217
Séries 34 e 35	1.192.127	1	-	26.342	-	-	1.105.784
Séries 36 e 37	2.953	43	199	595	-	567	1.529
Séries 40 e 41	4.211	157	-	1.220	173	242	2.419
Série 46	83.001	1.447	-	12.506	-	1.370	67.578
Séries 47 e 48	1.141	25	180	636	-	-	320
Séries 49 e 50	8.841	53	831	3.586	570	-	3.791



**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)

Séries 51 e 52	20.090	419	7.928	4.579	-	2.559	4.606
Séries 53 e 54	2.494	68	169	1.188	-	-	1.069
Série 56	58.857	25	4.340	8.204	-	-	43.288
Séries 58 e 59	7.146	45	432	2.924	-	-	3.745
Séries 60 e 61	9.281	166	568	3.669	-	-	4.838
Séries 64 e 65	62.081	5	22	8.693	-	-	53.361
Série 66	11.003	16	96	8.031	-	-	2.858
Séries 67 e 68	9.244	40	1.058	1.259	-	-	8.887
Séries 69 e 70	51.267	277	3.343	8.255	-	-	39.412
Séries 71 e 72	8.437	63	1.311	1.941	-	-	5.122
Série 73	36.101	12	3.860	5.530	-	-	26.699
Séries 74 e 75	12.730	80	2.300	3.212	92	-	7.046
Série 76	5.826	38	566	2.834	-	-	2.397
Série 77	6.357	63	239	1.788	122	-	4.145
Série 78	8.684	128	454	2.682	-	-	5.722
Série 79	96.303	459	-	12.171	-	-	85.673
Séries 80 e 84	112.649	-	-	25.485	372	-	84.750
Série 85	7.535	36	437	2.517	-	-	4.545
Séries 86 e 87	12.487	80	-	5.051	-	1.522	5.854
Série 88	9.545	215	-	2.468	-	106	6.736
Séries 89 e 90	16.101	62	657	1.508	-	-	13.876
Série 91	32.249	-	-	1.964	-	-	30.285
Séries 92 e 93	2.681	94	443	-	-	-	2.154
Série 94	11.369	632	-	8.882	-	-	1.654
Série 97	8.952	-	-	1.995	-	-	6.957
Séries 98 e 99	6.585	206	246	2.198	-	-	3.937
Série 100	321.542	3	-	32.011	-	-	289.528
Séries 101 a 103	21.949	-	-	-	-	-	21.502
Série 104	36.635	17	80	4.528	-	-	32.030
Série 105	7.601	107	432	2.825	-	-	4.537
Série 106	7.194	68	459	1.658	-	-	5.009
Série 107	22.243	8	-	2.708	-	-	19.527
Série 108	30.478	-	-	3.878	-	-	26.800
Séries 109 e 110	29.074	73	2.365	10.830	-	-	15.806
Série 111	25.601	72	1.262	7.187	-	-	17.080
Série 112	29.393	4	-	434	-	-	28.955
Série 113	10.819	138	651	2.253	-	-	7.777
Série 114	17.867	1	-	3.155	-	-	14.711
Série 115	52.764	3	-	-	-	-	52.751
Série 116	14.219	172	210	2.605	-	-	11.232
Série 117	5.981	63	134	1.367	-	-	4.427
Séries 118 e 119	135.142	1.892	100	14.809	-	-	118.341
Série 120	10.123	64	442	1.834	-	-	7.793
Série 121	137.205	324	-	21.871	-	-	115.010
Série 122	16.194	28	235	1.059	-	-	14.872
Série 123	11.632	170	318	2.648	-	-	8.648
Série 124	9.748	5	-	1.736	-	-	8.007
Série 125	14.164	150	755	5.386	-	-	7.873
Série 127	10.693	93	180	1.471	-	-	8.949
Série 128	74.728	-	-	9.648	-	-	85.080
Série 129	84.051	-	-	-	-	-	94.051
Séries 130 e 131	27.737	151	968	3.366	-	-	23.232
Série 132	16.529	205	210	6.664	-	-	9.450
Série 133	40.104	-	-	5.392	-	-	34.722
Total sem cobrigação	3.103.555	9.028	38.664	329.297	1.853	7.859	2.714.166
Séries 9 e 10	965	8	72	337	272	136	160
Séries 65 e 66	32.569	232	1.724	2.543	-	-	28.070
Total com cobrigação	33.554	240	1.796	2.880	272	136	28.230

(a) Referem-se a Bens não de Uso, Valores a Receber pela Venda de BNDU e Instrumentos Financeiros.

**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)

Carteiras	2009 - (Continuação)					
	Não Circulante		Circulante		Não Circulante	
	Outros ativos <sup>(d)</sup>	Passivo total	Certificados de receb. Imobiliários	Outros passivos <sup>(b)</sup>	Certificados de receb. Imobiliários	Operações securitizadas
Séries 3 e 4	-	(504)	-	-	(504)	-
Séries 13 e 17	-	(7.756)	(1.282)	-	(6.476)	7
Séries 26 e 27	-	(311)	(132)	-	(179)	255
Séries 28 e 29	-	(771)	(241)	-	(530)	804
Séries 30 e 31	-	(2.364)	(888)	-	(1.476)	1.194
Séries 34 e 35	-	(1.131.930)	(77.830)	-	(1.054.100)	197
Séries 36 e 37	-	(2.804)	(501)	-	(2.303)	149
Séries 40 e 41	-	(3.777)	(878)	-	(2.899)	434
Série 46	-	(82.951)	(8.546)	(1.374)	(73.031)	50
Séries 47 e 48	-	(938)	(449)	-	(489)	203
Séries 49 e 50	-	(8.713)	(2.878)	-	(5.835)	128
Séries 51 e 52	-	(20.089)	(4.696)	-	(15.393)	1
Séries 53 e 54	-	(2.165)	(362)	-	(1.819)	309
Série 58	-	(55.768)	(3.381)	(2.369)	(50.016)	91
Séries 58 e 59	-	(5.579)	(2.044)	-	(4.535)	567
Séries 60 e 61	-	(8.264)	(2.821)	-	(5.443)	697
Séries 64 e 65	-	(62.042)	(10.080)	-	(51.962)	39
Série 66	-	(10.757)	(8.612)	-	(4.145)	246
Séries 67 e 68	-	(9.225)	(328)	-	(8.897)	19
Séries 69 e 70	-	(50.790)	(6.433)	-	(44.357)	497
Séries 71 e 72	-	(8.437)	(1.730)	-	(6.707)	-
Série 73	-	(26.306)	(2.384)	-	(23.922)	9.795
Séries 74 e 75	-	(11.896)	(2.639)	-	(9.257)	834
Série 76	-	(5.622)	(1.604)	(1.044)	(2.974)	204
Série 77	-	(5.919)	(1.285)	-	(4.634)	438
Série 78	-	(8.138)	(1.647)	-	(6.491)	846
Série 79	-	(98.109)	(1.580)	(269)	(98.263)	194
Séries 80 a 84	2.242	(112.849)	(28.099)	-	(84.750)	-
Série 85	-	(7.633)	(1.863)	-	(5.672)	-
Séries 86 e 87	-	(12.185)	(3.722)	-	(8.463)	302
Série 88	-	(9.545)	(2.058)	-	(7.487)	-
Séries 89 e 90	-	(15.985)	(431)	-	(15.554)	116
Série 91	-	(32.249)	(907)	-	(31.342)	-
Séries 92 e 93	-	(2.590)	(562)	-	(2.028)	101
Série 94	-	(11.325)	(7.403)	-	(3.922)	43
Série 97	-	(8.952)	(589)	-	(8.363)	-
Séries 98 e 99	-	(6,355)	(1.757)	-	(4.598)	230
Série 100	-	(321.539)	(6.225)	-	(315.314)	3
Séries 101 a 103	447	(21.905)	-	-	(21.905)	44
Série 104	-	(38.419)	(1.260)	-	(35.159)	218
Série 105	-	(7.601)	(2.055)	-	(5.546)	-
Série 106	-	(7.194)	(921)	-	(6.273)	-
Série 107	-	(22.223)	(728)	-	(21.495)	20
Série 108	-	(30.478)	(1.589)	-	(28.889)	-
Séries 109 e 110	-	(28.836)	(4.963)	-	(23.873)	438
Série 111	-	(25.501)	(5.312)	-	(20.289)	-
Série 112	-	(27.570)	-	-	(27.570)	1.823
Série 113	-	(10.819)	(1.924)	-	(8.895)	-
Série 114	-	(17.858)	(1.294)	-	(16.564)	9
Série 115	-	(52.720)	-	-	(52.720)	34
Série 116	-	(14.219)	(2.249)	-	(11.970)	-
Série 117	-	(5.981)	(1.078)	-	(4.903)	-
Séries 118 e 119	-	(135.067)	(6.892)	(510)	(127.665)	75
Série 120	-	(10.123)	(1.183)	-	(8.940)	-
Série 121	-	(137.180)	(8.082)	(317)	(128.791)	15

**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 122	-	(16.094)	(492)	-	(15.602)	100
Série 123	-	(11.682)	(1.875)	-	(9.807)	-
Série 124	-	(9.748)	(1.663)	-	(8.085)	-
Série 125	-	(14.164)	(1.711)	-	(12.453)	-
Série 127	-	(10.693)	(908)	-	(9.785)	-
Série 128	-	(74.728)	(1.848)	-	(72.880)	-
Série 129	-	(94.047)	-	-	(94.047)	4
Séries 130 e 131	-	(27.539)	(2.258)	-	(25.281)	98
Série 132	-	(16.529)	(1.526)	-	(15.003)	-
Série 133	-	(40.104)	(2.157)	-	(37.947)	-
Total sem coobrigação	2.889	(3.081.386)	(250.773)	(5.880)	(2.824.733)	22.169
Séries 9 e 10	-	(3.958)	-	-	(3.958)	(2.973)
Séries 95 e 96	-	(33.021)	(3.090)	-	(29.931)	(452)
Total com coobrigação	-	(36.979)	(3.090)	-	(33.889)	(3.425)

(a) Referem-se a bens não da uso, valores a receber pela venda de BNDU e instrumentos financeiros.

(b) Referem-se a outras obrigações e instrumentos financeiros derivativos.

Carteiras	Ativo total	2008				
		Banco - disponibilidades	Aplicações financeiras	Recebíveis imobiliários	Circulante - Outros ativos (a)	Não Circulante - Aplicações financeiras e Recebíveis imobiliários
Séries 3 e 4	521	1	-	138	64	299
Séries 13 e 17	8.706	6	-	1.028	-	29
Séries 26 e 27	941	28	-	423	-	7.672
Séries 28 e 29	2.523	26	-	1.103	78	154
Séries 30 e 31	5.555	44	-	1.716	143	342
Séries 34 e 35	1.115.112	22	-	28.730	-	1.265
Séries 36 e 37	4.238	29	-	733	-	2.387
Séries 40 e 41	5.398	30	-	1.445	205	1.086.360
Série 46	91.020	1.703	-	7.510	-	744
Séries 47 e 48	2.804	58	136	1.201	-	302
Séries 49 e 50	15.671	68	403	5.861	441	137
Séries 51 e 52	26.937	191	-	11.684	-	1.247
Séries 53 e 54	4.285	51	324	1.654	-	7.321
Série 56	56.838	32	2.103	2.355	-	7.741
Série 57	5.024	27	197	4.737	-	2.246
Séries 58 e 59	12.256	59	680	4.358	-	746
Séries 60 e 61	13.920	80	678	4.845	-	63
Séries 64 e 65	61.696	-	-	8.098	-	69
Série 66	17.427	7	-	6.728	-	8.328
Séries 67 e 68	10.627	80	390	1.535	-	53.500
Séries 69 e 70	89.910	300	3.349	11.283	-	82
Séries 71 e 72	13.214	229	1.318	3.278	-	8.622
Série 73	39.418	3	478	2.564	-	1.301
Séries 74 e 75	20.432	43	1.373	5.842	-	55
Série 76	9.098	8	381	8.053	-	3.380
Série 77	10.292	66	391	2.626	-	1.670
Série 78	14.411	410	1.057	4.109	-	656
Série 79	101.387	256	240	2.672	-	695
Série 80 a 83	77.601	-	-	-	-	363
Série 85	11.293	21	284	3.231	-	8.514
Séries 86 e 87	22.583	68	-	7.367	-	8.472
Série 88	14.977	71	-	4.574	-	98.219
Séries 89 e 90	30.653	80	978	28.595	-	77.601
Série 91	29.120	-	-	-	-	7.092
Séries 92 e 93	7.613	54	395	1.295	-	10.186
Série 94	20.087	842	20	9.141	-	9.830
Série 97	9.930	-	-	1.036	-	-
Séries 98 e 99	12.545	97	1.104	4.594	-	29.120
Série 100	303.701	-	-	15.183	-	5.104
Séries 101 e 102	5.342	-	-	-	-	10.084
						8.884
						6.750
						288.518
						5.342

**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 104	37.066	2	45	832	-	29	36.158
Série 105	16.808	63	901	7.470	-	-	8.174
Série 106	9.412	59	173	2.432	-	-	5.748
Série 107	21.600	2	-	459	-	-	21.139
Série 108	28.194	-	-	-	-	-	28.194
Séries 109 e 110	45.377	163	809	19.687	-	-	24.718
Série 111	47.759	518	4.536	15.051	-	-	27.654
Série 112	25.219	-	-	-	-	-	25.219
Série 113	18.287	6	391	15.890	-	-	-
Total sem coobrigação	2.537.137	5.803	23.114	274.162	931	27.782	2.200.265
Séries 9 e 10	1.969	18	-	547	790	251	373
Séries 95 e 96	40.973	122	836	4.190	-	-	35.825
Total com coobrigação	42.542	140	836	4.737	780	251	36.198

(a) Referem-se a bens não de uso, valores a receber pela venda de BNDU e instrumentos financeiros.

Carteiras	2008 - (Continuação)				
	Circulante		Não Circulante		
	Passivo total	Certificados de recob. Imobiliários	Instrumentos financeiros derivativos	Certificados de recob. Imobiliários	Operações securitizadas
Séries 3 e 4	(521)	-	-	(521)	-
Séries 13 e 17	(8.692)	(1.028)	-	(7.664)	14
Séries 26 e 27	(654)	(286)	-	(368)	287
Séries 28 e 29	(1.603)	(619)	-	(984)	920
Séries 30 e 31	(4.425)	(1.550)	-	(2.875)	1.130
Séries 34 e 35	(1.114.841)	(28.867)	-	(1.085.974)	271
Séries 36 e 37	(4.237)	(644)	-	(3.593)	1
Séries 40 e 41	(5.140)	(1.227)	-	(3.913)	258
Série 46	(91.020)	(8.118)	-	(82.902)	-
Séries 47 e 48	(2.320)	(1.073)	-	(1.247)	284
Séries 49 e 50	(14.365)	(4.539)	-	(9.826)	1.306
Séries 51 e 52	(28.877)	(5.093)	-	(21.784)	60
Séries 53 e 54	(3.732)	(1.189)	-	(2.543)	553
Série 58	(56.531)	(3.442)	-	(53.089)	107
Série 57	(4.258)	(1.504)	-	(2.754)	768
Séries 58 e 59	(11.516)	(3.849)	-	(7.667)	740
Séries 60 e 61	(13.026)	(4.027)	-	(8.999)	903
Séries 64 e 65	(61.221)	(890)	-	(60.331)	375
Série 68	(17.232)	(6.755)	-	(10.477)	195
Séries 67 e 68	(10.627)	(291)	-	(10.336)	-
Séries 69 e 70	(68.239)	(9.334)	-	(58.905)	1.071
Séries 71 e 72	(13.214)	(2.884)	-	(10.330)	-
Série 73	(28.361)	(2.267)	-	(26.094)	11.057
Séries 74 e 75	(19.070)	(4.714)	-	(14.356)	1.362
Série 76	(8.417)	(3.364)	-	(5.053)	681
Série 77	(10.269)	(2.317)	-	(7.952)	23
Série 78	(13.493)	(3.021)	-	(10.472)	918
Série 79	(100.624)	(3.438)	-	(97.186)	753
Séries 80 a 83	(77.397)	-	(1.972)	(75.425)	204
Série 85	(11.097)	(2.741)	-	(8.356)	198
Séries 86 e 87	(21.819)	(7.651)	-	(13.968)	784
Série 88	(14.977)	(4.199)	-	(10.778)	-
Séries 89 e 90	(30.200)	(4.240)	-	(26.020)	393
Série 91	(28.120)	-	-	(28.120)	-
Séries 92 e 93	(8.851)	(2.000)	-	(4.851)	762
Série 94	(19.298)	(7.901)	-	(11.395)	791
Série 97	(9.930)	(1.036)	-	(8.894)	-
Séries 98 e 99	(12.545)	(4.484)	-	(8.061)	-
Série 100	(303.701)	(15.183)	-	(288.518)	-

**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	(36.993)	(612)	-	(36.181)	73
Série 105	(16.581)	(8.166)	-	(10.415)	27
Série 106	(9.289)	(1.491)	-	(7.797)	124
Série 107	(21.598)	(459)	-	(21.139)	2
Série 108	(28.194)	-	-	(28.194)	-
Séries 109 e 110	(44.936)	(18.073)	-	(26.863)	441
Série 111	(47.769)	(12.668)	-	(35.091)	-
Série 112	(24.907)	-	-	(24.907)	312
Série 113	(16.234)	(2.367)	-	(13.867)	53
Total sem coobrigação	(2.503.310)	(197.741)	(2.021)	(2.303.588)	23.807
Séries 9 e 10	(4.084)	(169)	-	(3.905)	(2.095)
Séries 85 e 98	(41.007)	(4.032)	-	(36.975)	(34)
Total com coobrigação	(45.071)	(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	
<b>Fontes</b>	<b>1.199.709.463,37</b>
Outras fontes/Caplações 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
<b>Aplicações</b>	<b>1.199.709.463,37</b>
Aquisição de carteiras de crédito	1.168.952.965,92
Despesas financeiras	30.756.497,45

## ITR referente ao exercício de 31/03/2010

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS  
 ITR - INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS Data-Base - 31/03/2010  
 EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Legislação Societária

O REGISTRO NA CVM NÃO IMPLICA QUALQUER APECIAÇÃO SOBRE A COMPANHIA, SENDO OS SEUS ADMINISTRADORES RESPONSÁVEIS PELA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS.

### 01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 013709	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO	3 - CNPJ 03.767.538/0001-14
4 - CVM 35300177-01		

### 01.02 - SEDE

1 - ENDEREÇO COMPLETO Avenida Paulista, 1728 - 7º andar				2 - BAIRRO OU DISTRITO Bela Vista	
3 - CEP 01310-919		4 - MUNICÍPIO SAO PAULO			
5 - UF SP		6 - DDD 011		7 - TELEFONE 4081-4477	
8 - TELEFONE -		9 - TELEFONE -		10 - TELEX	
11 - DDD 011		12 - FAX 4081-4652		13 - FAX -	
14 - FAX -		15 - FAX -		16 - E-MAIL	

### 01.03 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)

1 - NOME FERNANDO PINILHA CRUZ					
2 - ENDEREÇO COMPLETO Avenida Paulista, 1728 - 7º andar				3 - BAIRRO OU DISTRITO Bela Vista	
4 - CEP 01310-919		5 - MUNICÍPIO SAO PAULO			
6 - UF SP		7 - DDD 011		8 - TELEFONE 4081-4477	
9 - TELEFONE -		10 - TELEFONE -		11 - TELEX	
12 - DDD 011		13 - FAX 4081-4652		14 - FAX -	
15 - FAX -		16 - FAX -		17 - E-MAIL fernando.cruz@braziliansecurities.com.br	

### 01.04 - REFERÊNCIA / AUDITOR

EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO		TRIMESTRE ATUAL			TRIMESTRE ANTERIOR		
1 - INÍCIO	2 - TÉRMINO	3 - NÚMERO	4 - INÍCIO	5 - TÉRMINO	6 - NÚMERO	7 - INÍCIO	8 - TÉRMINO
01/01/2010	31/12/2010	1	01/01/2010	31/03/2010	4	01/10/2009	31/12/2009
9 - NOME/RAZÃO SOCIAL DO AUDITOR MOORE STEPHENS LIMA LUCCHESI					10 - CÓDIGO CVM 00463-4		
11 - NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO CARLOS ATUSHI NAKAMUTA					12 - CPF DO RESP. TÉCNICO 011.603.868-38		



01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01675-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO	3 - CNPJ 03.767.538/0001-14
---------------------------	--	--------------------------------

01.05 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

Número de Ações (Mil)	1 - TRIMESTRE ATUAL 31/03/2010	2 - TRIMESTRE ANTERIOR 31/12/2009	3 - IGUAL TRIMESTRE EX. ANTERIOR 31/03/2009
<b>Do Capital Integralizado</b>			
1 - Ordinárias	45.846	45.846	45.846
2 - Preferenciais	0	0	0
3 - Total	45.846	45.846	45.846
<b>Em Tesouraria</b>			
4 - Ordinárias	0	0	0
5 - Preferenciais	0	0	0
6 - Total	0	0	0

01.06 - CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA

1 - TIPO DE EMPRESA Empresa Comercial, Industrial e Outras
2 - TIPO DE SITUAÇÃO Operacional
3 - NATUREZA DO CONTROLE ACIONÁRIO Privada Nacional
4 - CÓDIGO ATIVIDADE 1300 - Securitização de Recebíveis
5 - ALVAREZ PEREIRA Securitização de recebíveis imobiliários
6 - TIPO DE CONSOLIDADO Não Apresentado
7 - TIPO DO RELATÓRIO DOS AUDITORES Sem Reserva

01.07 - SOCIEDADES NÃO INCLuíDAS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

1 - ITEM	2 - CNPJ	3 - DENOMINAÇÃO SOCIAL
----------	----------	------------------------

01.08 - PROVENTOS EM DINHEIRO DELIBERADOS E/OU PAGOS DURANTE E APÓS O TRIMESTRE

1 - ITEM	2 - EVENTO	3 - APROVAÇÃO	4 - PROVENTO	5 - INÍCIO PGTO.	6 - ESPÉCIE E CLASSE DE AÇÃO	7 - VALOR DO PROVENTO P/AÇÃO
----------	------------	---------------	--------------	------------------	------------------------------	------------------------------

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CODIGO CVM:	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL:	3 - CNPJ:
		1

01.09 - CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO E ALTERAÇÕES NO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO

1 - ITEM	2 - DATA DA ALTERAÇÃO	3 - VALOR DO CAPITAL SOCIAL (R\$ mil)	4 - VALOR DA ALTERAÇÃO (R\$ mil)	5 - ORIGEM DA ALTERAÇÃO	6 - QUANTIDADE DE AÇÕES EMITIDAS (Mil)	7 - PRECISO DA AÇÃO NA EMISSÃO (R\$ mil)
----------	-----------------------	---------------------------------------	----------------------------------	-------------------------	--	--

01.10 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

1 - DATA:	2 - ASSINATURA:
14/05/2010	

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01875-9	BRAZILIAN SECURITIES CIA. SECURITIZACAO	03.767.538/0001-14

02.01 - BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO (Reals Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/03/2010	4 - 31/12/2009
1	Ativo Total	464.781	519.435
1.01	Ativo Circulante	234.791	273.860
1.01.01	Disponibilidades	117.266	97.446
1.01.01.01	Caixa e Equivalente de Caixa	2.714	5.169
1.01.01.02	Aplic. Financ. e Instr. Financ. Derivati	114.552	92.257
1.01.02	Créditos	117.084	175.925
1.01.02.01	Clientes	0	0
1.01.02.02	Créditos Diversos	117.084	175.925
1.01.02.02.01	Recebíveis Imobiliários	98.830	115.517
1.01.02.02.02	Outros Créditos	18.225	60.408
1.01.03	Estoques	0	0
1.01.04	Outros	491	498
1.01.04.01	Outros Valores e Bens	481	498
1.02	Ativo Não Circulante	229.990	245.566
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	229.837	245.407
1.02.01.01	Créditos Diversos	229.837	245.407
1.02.01.01.01	Aplic. Financ. e Instr. Financ. Derivati	42.938	76.856
1.02.01.01.02	Operações Securitizadas	20.839	22.169
1.02.01.01.03	Recebíveis Imobiliários	166.059	140.568
1.02.01.01.04	Outros Créditos	0	6.014
1.02.01.02	Créditos com Pessoas Ligadas	0	0
1.02.01.02.01	Com Coligadas e Equiparadas	0	0
1.02.01.02.02	Com Controladas	0	0
1.02.01.02.03	Com Outras Pessoas Ligadas	0	0
1.02.01.03	Outros	0	0
1.02.02	Ativo Permanente	153	159
1.02.02.01	Investimentos	0	0
1.02.02.01.01	Participações Coligadas/Equiparadas	0	0
1.02.02.01.02	Participações Coligadas/Equiparadas - Ágio	0	0
1.02.02.01.03	Participações em Controladas	0	0
1.02.02.01.04	Participações em Controladas - Ágio	0	0
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	0	0
1.02.02.02	Imobilizado	153	159
1.02.02.03	Intangível	0	0
1.02.02.03.01	Ágios de Incorporação	0	11.450
1.02.02.03.02	Provisão p/ Perdas de Ágios de Incorpora	0	(3.435)
1.02.02.03.03	Direito de Uso de Softwares	0	13
1.02.02.03.04	Amortizações Acumuladas	0	(8.028)
1.02.02.04	Diferido	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01875-9	BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO	03.767.538/0001-14

02.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/03/2010	4 - 31/12/2009
2	Passivo Total	484.781	518.435
2.01	Passivo Circulante	146.934	185.558
2.01.01	Empréstimos e Financiamentos	13.806	8.508
2.01.02	Debêntures	0	0
2.01.03	Fornecedores	0	0
2.01.04	Impostos, Taxas e Contribuições	3.188	9.344
2.01.05	Dividendos a Pagar	0	0
2.01.06	Provisões	630	516
2.01.07	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0
2.01.08	Outros	129.308	187.190
2.01.08.01	Certificados de Recebíveis Imobiliários	2.836	3.090
2.01.08.02	Instrumentos Financeiros Derivativos	18.348	17.293
2.01.08.03	Obrigações por Aquisições de Recebíveis	108.324	146.807
2.02	Passivo Não Circulante	171.540	188.560
2.02.01	Passivo Exigível a Longo Prazo	171.540	188.560
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	135.480	130.656
2.02.01.02	Debêntures	0	0
2.02.01.03	Provisões	154	206
2.02.01.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0
2.02.01.05	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0	0
2.02.01.06	Outros	35.909	57.698
2.02.01.06.01	Certificado de Recebíveis Imobiliários	26.262	33.889
2.02.01.06.02	Instrumentos Financeiros Derivativos	353	1.159
2.02.01.06.03	Obrigações por aquisições de Recebíveis	7.281	22.848
2.03	Resultados de Exercícios Futuros	0	0
2.05	Patrimônio Líquido	146.307	145.317
2.05.01	Capital Social Realizado	100.229	100.229
2.05.02	Reservas de Capital	17.048	17.048
2.05.03	Reservas de Reavaliação	0	0
2.05.03.01	Ativos Próprios	0	0
2.05.03.02	Controladas/Coligadas e Equiparadas	0	0
2.05.04	Reservas de Lucro	28.040	28.040
2.05.04.01	Legal	1.958	1.969
2.05.04.02	Estatutária	0	0
2.05.04.03	Para Contingências	0	0
2.05.04.04	De Lucros a Realizar	0	0
2.05.04.05	Retenção de Lucros	26.071	26.071
2.05.04.06	Especial p/ Dividendos Não Distribuídos	0	0
2.05.04.07	Outras Reservas de Lucro	0	0
2.05.05	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0
2.05.05.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01075-9	BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO	03.767.538/0001-14

02.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/03/2010	4 - 31/12/2009
2.05.05.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0
2.05.05.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0
2.05.06	Lucros/Prejuízos Acumulados	990	0
2.05.07	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - código CVM	2 - denominação social	3 - CNPJ
01875-9	BRAZILIAN SECURITIES CIA. SECURITIZACAO	03.767.538/0001-14

03.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (Reais Mil)

1 - código	2 - descrição	3 - 01/01/2010 a 31/03/2010	4 - 07/01/2010 a 31/03/2010	5 - 31/01/2009 a 31/03/2009	6 - 01/01/2009 a 31/03/2009
3.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	16.039	16.039	3.718	3.718
3.01.01	Receitas de Operações de Crédito	13.113	13.113	4.402	4.402
3.01.02	Resultado de Operações Securitizedas	1.721	1.721	(798)	(798)
3.01.03	Receitas de Prestação de Serviços	1.205	1.205	114	114
3.02	Deduções da Receita Bruta	0	0	0	0
3.03	Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	16.039	16.039	3.718	3.718
3.04	Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	0	0	0	0
3.05	Resultado Bruto	16.039	16.039	3.718	3.718
3.06	Despesas/Receitas Operacionais	(13.868)	(13.868)	(6.211)	(6.211)
3.06.01	Com Vendas	0	0	0	0
3.06.02	Gerais e Administrativas	(6.416)	(6.416)	(5.843)	(5.843)
3.06.02.01	Despesas com Pessoal	(2.483)	(2.483)	(2.565)	(2.565)
3.06.02.02	Despesas Administrativas	(3.037)	(3.037)	(2.107)	(2.107)
3.06.02.03	Despesas Tributárias	(896)	(896)	(1.171)	(1.171)
3.06.03	Financeiras	(7.594)	(7.594)	(357)	(357)
3.06.03.01	Receitas Financeiras	3.272	3.272	4.754	4.754
3.06.03.01.01	Rendimentos de Aplicações Financeiras	3.272	3.272	4.726	4.726
3.06.03.01.02	Receitas com Operações de Mútuo	0	0	28	28
3.06.03.02	Despesas Financeiras	(10.866)	(10.866)	(5.111)	(5.111)
3.06.03.02.01	Desp. e/ou Certificados de Recebíveis Imob.	(667)	(667)	(983)	(983)
3.06.03.02.02	Resultado em Operações com Derivativos	(335)	(335)	(10.448)	(10.448)
3.06.03.02.03	Obrigações por Empréstimos e Repasses	(9.864)	(9.864)	6.320	6.320
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	763	763	976	976
3.06.05	Outras Despesas Operacionais	(611)	(611)	(987)	(987)
3.06.06	Resultado da Equivalência Patrimonial	0	0	0	0
3.07	Resultado Operacional	2.181	2.181	(2.493)	(2.493)
3.08	Resultado Não Operacional	0	0	0	0

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS  
 ITR - INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS Data-Base - 31/03/2010  
 EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Legislação Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CODIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01875-9	BRAZILIAN SECURITIES CIA. SECURITIZACAO	03.767.538/0001-14

03.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (Reais Mil)

1 - CODIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2010 a 31/03/2010	4 - 01/01/2010 a 31/03/2010	5 - 01/01/2009 a 31/03/2009	6 - 01/01/2008 a 31/03/2008
3.06.01	Receitas	0	0	0	0
3.06.02	Despesas	0	0	0	0
3.09	Resultado Antes Tributação/Participações	2.181	2.181	(2.493)	(2.493)
3.10	Provisão para IR e Contribuição Social	(1.755)	(1.755)	(2.559)	(2.559)
3.11	IR Diferido	564	564	5.757	5.757
3.12	Participações/Contribuições Estatutárias	0	0	0	0
3.12.01	Participações	0	0	0	0
3.12.02	Contribuições	0	0	0	0
3.13	Reversão dos Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0
3.15	Lucro/Prejuízo do Período	980	980	705	705
	NUMERO AÇÕES, EX-TESOURARIA (MI)	45.846	45.846	45.846	45.846
	LUCRO POR AÇÃO (Reais)	0,02159	0,02159	0,01538	0,01538
	PREJUÍZO POR AÇÃO (Reais)				

Serviço Público Federal  
 CVM - Comissão de Valores Mobiliários  
 IFR - Informações Trimestrais  
 Empresa Comercial, Industrial e Outras

- Registro Societário  
 03.757.535/0001-14

04.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01675-9	BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO	03.757.535/0001-14

04.01 - DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA - METODO INDIRETO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2010 a 31/03/2010	4 - 01/01/2010 a 31/03/2010	5 - 01/01/2009 a 31/03/2009	6 - 01/01/2008 a 31/03/2008
4.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	(12.593)	1.000	1.000	18.114
4.01.01	Caixa Gerado nas Operações	1.000	990	795	719
4.01.01.01	Lucro Líquido (prejuízo)	10	10	14	14
4.01.01.02	Depreciações e amortizações	(13.593)	11.422	9.509	17.395
4.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	11.422	1.330	(474)	8.509
4.01.02.01	Red (Aumento) Aplic financ e Inst Fin	1.330	(8.313)	49.095	49.095
4.01.02.02	Red (Aumento) Operações Securitizadas	(8.313)	48.197	(5.506)	(5.506)
4.01.02.03	Red (Aumento) Recebíveis Imob	37	37	103	103
4.01.02.04	Red (Aumento) Outros Creditos	(6.081)	(6.081)	(1.716)	(1.716)
4.01.02.05	Red (Aumento) Outros Vis e Bens	249	249	3.987	3.987
4.01.02.06	Aumento (Red) Cert Receb Imobiliarios	(53.840)	(53.840)	(94.867)	(94.867)
4.01.02.07	Aumento (Red) Instrum Financ Derivab	(6.094)	(6.094)	(2.636)	(2.636)
4.01.02.08	Aumento (Red) Obrigacoes Acus Recab	0	0	0	0
4.01.02.09	Aumento (Red) Outras Obrigacoes	(4)	(4)	0	0
4.01.03	Outros	(4)	(4)	0	0
4.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	(4)	(4)	0	0
4.02.01	Aquisição de imobilizado de uso	10.122	10.122	(11.444)	(11.444)
4.03	Caixa Líquido Atividades Financeiro	10.122	10.122	(11.444)	(11,444)
4.03.01	Aumento (Red) Obrig por Empresas	0	0	0	0
4.04	Variação Cambial s/ Caixa e Equivalentes	(2.475)	(2.475)	6.670	6.670
4.05	Aumento/(Redução) de Caixa e Equivalentes	5.189	5.189	2.652	2.652
4.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	2.714	2.714	9.322	9.322
4.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes				



01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CODIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01875-9	BRAZILIAN SECURITIES CIA. SECURITIZACAO	03.767.538/0001-14

05.01 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2010 a 31/03/2010 (Reais Mil)

1 - CODIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALUAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	100.225	17.048	0	0	28.040	0	145.317
5.02	Ajustes de Equivalentes Financeiros	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldo Ajustado	100.225	17.048	0	0	28.040	0	145.317
5.04	Lucros / Prejuízos do Período	0	0	0	0	0	890	890
5.05	Destacamentos	0	0	0	0	0	0	0
5.06.01	Dividendos	0	0	0	0	0	0	0
5.06.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0
5.06.03	Outras Destacamentos	0	0	0	0	0	0	0
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	0	0
5.07.01	Ajustes de Tributos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes de Conversão de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	0	0	0	0	0	0	0
5.09	Constituição/Realização Reservas Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.10	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0	0
5.11	Outras Transferências de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.12	Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.13	Saldo Final	100.225	17.048	0	0	28.040	890	146.307

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01875-9	BRAZILIAN SECURITIES CIA. SECURITIZACAO	05.767.538/0001-14

05.02 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2010 a 31/03/2010 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO 12 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01 Saldo Inicial	100.229	17.046	0	0	28.040	0	145.317
5.02 Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0
5.03 Saldo Ajustado	100.229	17.046	0	0	28.040	0	145.317
5.04 Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	0	990	990
5.05 Destacamentos	0	0	0	0	0	0	0
5.05.01 Dividendos	0	0	0	0	0	0	0
5.05.02 Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0
5.05.03 Outras Destacamentos	0	0	0	0	0	0	0
5.06 Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.07 Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	0	0
5.07.01 Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02 Ajustes Admitidos de Conversão	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03 Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08 Memorização do Capital Social	0	0	0	0	0	0	0
5.09 Constituição/Recolhimento Reservas Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.10 Apóses em Tesouraria	0	0	0	0	0	0	0
5.11 Outras Transações do Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.12 Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.13 Saldo Final	100.229	17.046	0	0	28.040	990	146.307

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

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 Quinvest Securities Participações Ltda., cujo único ativo era a participação societária na Companhia. Na incorporação da Quinvest 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 sócio 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 março de 2010 somente as séries 95 a 98 e em 31 de dezembro de 2009 as Séries 9 e 10, 95 e 96 descritas na Nota 9).

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As informações trimestrais 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 informações trimestrais 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 da receita e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas não se limita à seleção da vida útil de bens de 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 e 2010.

Novas normas e interpretações de normas que alteram as práticas contábeis adotadas no Brasil, dentro do processo de convergência com as normas internacionais foram publicadas a partir de 2009, sendo requeridas para os exercícios sociais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2010. Entretanto, a Companhia optou em 31 de março de 2010 pela faculdade prevista pela Deliberação CVM 603/09 de apresentar os seus Formulários de Informações Trimestrais - ITR durante o exercício de 2010 conforme as normas contábeis vigentes até 31 de dezembro de 2009.

A Companhia estima que os principais impactos em suas demonstrações financeiras/informações trimestrais serão 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, entretanto, devido ao processo de adaptação/implementação de controles e sistemas para apuração dos referidos ajustes encontrar-se em andamento, não é possível estimar os possíveis efeitos decorrentes da adoção das referidas práticas no patrimônio líquido e no resultado da Companhia em 31 de março de 2010.

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

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

Compreende numerário em espécie e depósitos bancários disponíveis, bem como aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente convertíveis 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 do 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.

(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.

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

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 do 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 Curinvest 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 449/06, 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.

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 aversões 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 valores 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).

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

h) Valor recuperável

A Companhia efetuou 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:

	31/03/2010	31/12/2009
Operações Compromissadas (a)	18.065	19.140
Títulos Livres		
Fundo de Investimento Imobiliário - FII (b)	50.187	66.907
	1.298	1.299
Certificados de Depósito Bancário - CDB	7.520	17.854
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI (c)	41.369	47.754
Títulos Vinculados		
Letras de Crédito Imobiliário - LCI (d)	91.239	82.866
Letras Hipotecárias - LHI (e)	34.266	38.755
Certificados de Depósito Bancário - CDB (f)	22.859	22.403
	34.093	21.708
<b>Total Geral</b>	<b>157.491</b>	<b>168.913</b>
<b>Circulante</b>	<b>144.552</b>	<b>92.287</b>
<b>Longo prazo</b>	<b>42.939</b>	<b>76.626</b>

(a) Em 31 de março de 2010 correspondem a recursos de aplicações financeiras com uso restrito, conforme contrato de linha de crédito como BD (linha 10.a), no montante de R\$ 49.148.

(b) Corresponde a 1,44% (31/12/2009 - 1,44%) de participação nas cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Hotel Marinvest.

(c) Inclui ajuste de deságio a amortizar e provisão para desvalorização dos títulos, quando aplicável.

(d) Inclui, em 31 de março de 2010, R\$ 7.044 (31/12/2009 - R\$ 6.903) depositados a título de seguro-caução na aquisição de recebíveis, R\$ 1.828 (31/12/2009 - R\$ 1.932) correspondente a recursos de aplicações financeiras vinculadas as securitizações de recebíveis com cláusula de cobertura de patrimônio líquido negativo, R\$ 14.653 (31/12/2009 - R\$ 7.710) vinculadas ao pagamento de cartéis de recebíveis adquiridos, R\$ 10.151 (31/12/2009 - R\$ 9.949) dados em garantia de fluxo de recebíveis em operação de securitização, R\$ 219 (31/12/2009 - R\$ 214) depositados a título de seguro-caução na venda de recebíveis.

As aplicações financeiras, em 31 de março de 2010, apresentam os seguintes vencimentos finais e taxas de remuneração:

Descrição	Taxa	Vencimento até
Operações Compromissadas	99,50% a 101,20% CDI	14/09/2011
Certificados de Depósito Bancário - CDB	99,50% a 102,50% CDI	23/03/2011
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	10,80% a 12,51% a.a. + IGFIM	20/08/2039
Letras de Crédito Imobiliário - LCI	101,50% do CDI e 8,41% a 8,51% a.a. + TR	29/05/2010
Letras Hipotecárias - LHI	8,47% a 8,5% a.a.	30/06/2010

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Os títulos estão custodiados, quando aplicável, no Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC, na Central de Custódia de Títulos Privados - CETIP e na Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia - CBLIC.

5. Operações securitizadas

Conforme mencionado na Nota 3.d, 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 Imobilizáveis	Vencimento final	Index	Juros % a.a.	31/03/2010	31/12/2009
Tranches 3 e 4	10/10/2010	IGPM	12,00	137	185
Tranches 13 e 17	13/12/2012	INPC	12,00	7.559	7.765
Tranches 26 e 27	10/02/2014	IGPIA	11,38 a 12,00	377	482
Tranches 28 e 20	10/07/2014	IGPM	11,38 a 12,00	854	796
Tranches 30 e 31	10/02/2018	IGPM	11,38 a 12,00	2.299	2.455
Tranches 34 e 35	11/10/2025	PCA	9,05	1.145.956	1.132.126
Tranches 38 e 37	10/05/2015	IGPM	11,38 a 12,00	2.073	2.124
Tranches 40 e 41	23/09/2015	IGPM	11,37 a 12,00	3.436	3.839
Tranche 46	01/07/2016	IGPM	11,21	80.051	80.184
Tranches 47 e 48	05/08/2014	IGPM	11,38 a 13,44	748	956
Tranches 49 e 50	25/01/2019	IGPM	11,38 a 16,69	6.376	7.377
Tranches 51 e 52	28/03/2016	IGPM	0 a 12,57	8.352	9.185
Tranches 53 e 54	09/05/2016	IGPM	11,38 a 13,52	1.979	2.257
Tranche 56	20/10/2018	TR	11,00	50.602	51.492
Tranches 58 e 59	05/11/2028	IGPM	11,38 a 12,00	5.788	6.669
Tranches 60 e 61	10/11/2026	IGPM	11,38 a 12,00	7.207	8.507
Tranches 64 e 65	05/04/2011	PCA	11,17	58.469	62.054
Tranche 66	05/04/2011	PCA	11,00	-	10.889
Tranches 67 e 68	15/01/2028	IGPIA	12,00	7.776	8.146
Tranches 69 e 70	15/02/2023	TR	8,64 a 16,66	44.287	47.687
Tranches 71 e 72	12/04/2022	IGPM	11,38 a 13,52	6.932	7.063
Tranche 73	05/05/2017	IGPM	10,25	32.283	32.229
Tranches 74 e 75	02/08/2027	IGPM	11,38 a 12,00	9.359	10.258
Tranche 76	30/01/2015	IGPM	11,38 a 12,00	4.987	5.231
Tranche 77	07/03/2027	IGPM	11,38 a 12,00	5.680	5.933
Tranche 78	10/12/2027	IGPM	11,38 a 12,00	7.766	8.404
Tranche 79	20/12/2017	TR	10,00	97.478	97.844
Tranches 83 a 84	24/04/2019	IGPM	8,40	114.709	110.235
Tranche 85	18/06/2027	IGPM	11,38 a 12,42	6.599	7.062
Tranches 86 e 87	02/10/2015	IGPM	11,38 a 12,00	9.667	10.905
Tranche 88	10/10/2026	IGPM	11,38 a 12,00	8.227	9.224
Tranches 89 e 90	20/04/2029	IGPM	12,00	14.970	15.382
Tranche 91	01/02/2021	TR	10,00	33.040	32.249
Tranches 92 e 93	30/10/2019	IGPM	11,38 a 12,00	2.067	2.154
Tranche 94	28/02/2011	TR	12,16	8.396	10.536
Tranche 97	05/06/2018	TR	10,50	9.188	8.952
Tranches 98 e 99	15/03/2038	IGPM	11,38 a 12,00	5.690	6.133
Tranche 100	10/07/2020	TR	10,00	321.858	321.539
Tranches 101 a 103	28/07/2018	IGPM	8,89	22.317	21.502
Tranche 104	13/08/2018	TR	10,70	38.371	36.659
Tranche 105	02/09/2017	IGPM	11,38 a 12,00	5.914	7.352
Tranche 106	05/06/2038	IGPM	7,87 a 18,00	6.112	6.667
Tranche 107	18/09/2023	TR	10,20	22.036	22.235
Tranche 108	10/09/2028	IGPM	10,00	31.842	30.478
Tranches 109 e 110	05/07/2023	IGPM	0,00 a 14,24	26.120	26.636

01075-9 BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO 03.767.538/0001-14

00,01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Tranche 111	14/05/2008	IGPM	0,00 a 16,00	21.885	24.267
Tranche 112	28/03/2003	IGPM	12,68	30.628	29.389
Tranche 113	23/09/2008	IGPM	0,00 a 14,00	8.600	10.030
Tranche 114	27/09/2017	TR	11,50	17.492	17.668
Tranche 115	30/04/2010	TR	10,65	-	52.751
Tranche 116	09/12/2008	IGPM	0,00 a 14,00	13.233	13.837
Tranche 117	05/08/2003	IGPM	11,38 a 12,00	5.456	5.794
Tranches 118 e 119	01/02/2021	IGPM	7,51	134.072	133.150
Tranche 120	30/01/2029	IGPM	7,67 a 12,00	9.268	9.627
Tranche 121	06/05/2010	TR	12,19	134.921	136.831
Tranche 122	25/09/2008	TR	8,85	15.748	15.031
Tranche 123	06/05/2029	IGPM	10,48 a 12,00	10.458	11.196
Tranche 124	29/10/2017	IFCA	11,50	6.400	9.743
Tranche 125	28/12/2030	IGPM	7,67 a 12,00	12.300	13.259
Tranche 127	30/05/2020	IGPM	12,00	10.108	10.420
Tranche 128	31/10/2023	TR	11,40	74.132	74.728
Tranche 129	19/10/2021	TR	11,10	98.814	94.051
Tranches 130-131	16/07/2039	IGPM	7,97 a 15,80	25.519	26.616
Tranche 132	30/04/2022	IGPM	11,38 a 12,00	15.459	16.114
Tranche 133	16/12/2010	TR	11,00	-	40.104
Tranche 134	04/05/2010	TR	10,50	124.240	-
Tranches 135 e 136	05/09/2015	IFCA	8,48	20.160	-
Tranches 137 e 138	14/01/2013	IGPM	8,57	13.765	-
Tranches 139 e 140	19/01/2013	IGPM	6,63	14.065	-
Tranches 141 e 142	14/06/2014	IGPM	8,63	13.970	-
Tranches 143 e 144	14/06/2015	IGPM/IFCA	8,72	10.650	-
Tranches 145 e 146	14/08/2013	IGPM/IFCA	8,70	10.569	-
Tranches 147 e 148	14/02/2013	IGPM	8,64	11.509	-
Tranches 149 e 150	14/12/2013	IGPM/IFCA	9,03	10.448	-
Tranches 151 e 152	14/06/2014	IGPM/IFCA	8,84	10.895	-
Tranche 153	05/01/2025	TR	10,80	60.136	-
Tranche 154	09/03/2015	TR	10,05	93.213	-
Tranche 155	10/05/2030	IGPM	0,00 a 14,24	30.110	-
Total				3.349.608	3.643.462

Certificados de recebíveis Imobiliários - CRIs	Vencimento final	Índice	Juros % a.a.		31/03/2016	31/12/2009
			senior	júnior		
Séries 3 e 4	13/03/2011	IGPM	-	12,00	(508)	(504)
Séries 13 a 17	15/12/2012	INPC	12,00	-	(7.550)	(7.758)
Séries 26 e 27	13/05/2014	IGPM	-	12,00	(201)	(311)
Séries 28 e 29	13/10/2014	IGPM	10,00	12,00	(683)	(771)
Séries 30 e 31	13/02/2015	IGPM	9,50	12,00	(2.047)	(2.364)
Séries 34 e 35	11/10/2025	IFCA	9,03	9,03	(1.145,747)	(1.131,930)
Séries 36 e 37	13/08/2015	IGPM	10,45	12,00	(2.727)	(2.804)
Séries 40 e 41	15/09/2015	IGPM	10,37	12,00	(3.397)	(3.777)
Série 46	01/07/2010	IGPM	11,21	-	(81.455)	(81.577)
Séries 47 e 48	13/04/2016	IGPM	10,04	12,00	(682)	(638)
Séries 49 e 50	13/03/2016	IGPM	10,76	12,00	(7.676)	(8.713)
Séries 51 e 52	28/03/2015	IGPM	11,53	11,68	(19.632)	(20.089)
Séries 53 e 54	13/06/2016	IGPM	9,94	12,00	(1.867)	(2.185)
Série 56	20/10/2018	TR	11,00	-	(52.474)	(53.397)
Séries 58 e 59	13/12/2016	IGPM	10,88	12,00	(5.582)	(6.579)
Séries 60 e 61	13/01/2016	IGPM	10,89	11,00	(7.143)	(8.264)
Séries 64 e 65	13/01/2022	IFCA	11,00	12,00	(56.452)	(62.042)



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS  
 ITR - Informações Trimestrais  
 MERCADO COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Legislação Societária  
 DATA-BASE - 31/03/2010

01974-9 BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO 03.767.538/0001-14

03.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Série 06	1303/2011	FCA	10,52	-	-	(10,757)
Séries 07 e 68	1302/2028	IGPM	11,47	12,88	(8,875)	(9,225)
Séries 09 e 70	1303/2022	TR	10,33	16,00	(47,140)	(50,790)
Séries 71 e 72	1306/2022	IGPM	10,38	12,00	(7,134)	(8,437)
Série 73	0506/2017	TR	10,15	-	(25,707)	(26,505)
Séries 74 e 75	1305/2022	IGPM	10,85	12,00	(10,843)	(11,890)
Série 76	1303/2015	IGPM	9,98	-	(3,970)	(4,578)
Série 77	13/11/2021	IGPM	11,25	-	(5,599)	(6,919)
Série 78	1309/2024	IGPM	11,28	-	(7,427)	(8,138)
Série 79	20/12/2017	TR	9,95	-	(97,476)	(97,843)
Séries 80 a 84	24/04/2016	TR	10,80	-	(115,741)	(112,840)
Série 85	13/10/2024	IGPM	11,38	-	(8,962)	(7,535)
Séries 86 e 87	13/10/2015	IGPM	9,58	11,18	(10,417)	(12,185)
Série 88	13/03/2023	IGPM	10,87	-	(8,475)	(9,545)
Séries 89 e 90	13/08/2027	IGPM	11,37	12,00	(15,789)	(15,985)
Série 91	15/02/2022	TR	10,00	-	(33,030)	(32,249)
Séries 92 e 93	13/03/2028	IGPM	8,61	10,80	(2,278)	(2,550)
Série 94	05/05/2011	TR	12,05	-	(9,190)	(11,326)
Série 97	05/05/2018	TR	10,50	-	(0,188)	(8,952)
Séries 98 e 99	13/11/2016	IGPM	9,61	11,64	(5,828)	(6,353)
Série 100	10/07/2020	TR	10,00	-	(321,958)	(321,539)
Séries 101,102 e 103	28/07/2018	TR	10,30	-	(22,438)	(21,909)
Série 104	13/08/2018	TR	10,52	-	(38,233)	(36,419)
Série 105	13/10/2017	IGPM	10,72	-	(6,631)	(7,901)
Série 106	13/10/2026	IGPM	11,71	-	(6,838)	(7,194)
Série 107	21/09/2023	TR	10,20	-	(22,023)	(22,223)
Série 108	13/09/2028	IGPM	10,00	-	(31,951)	(30,476)
Séries 109 e 110	13/03/2023	IGPM	11,72	11,46	(28,303)	(28,636)
Série 111	13/11/2020	IGPM	11,08	-	(23,259)	(25,601)
Série 112	01/11/2013	IGPM	12,81	-	(29,153)	(27,570)
Série 113	13/02/2024	IGPM	10,81	-	(9,620)	(10,019)
Série 114	27/09/2017	TR	11,50	-	(17,466)	(17,058)
Série 115	30/04/2019	TR	10,65	-	-	(52,720)
Série 116	13/09/2033	IGPM	10,93	-	(13,738)	(14,219)
Série 117	20/08/2027	IGPM	10,97	-	(5,543)	(5,981)
Séries 118 e 119	01/02/2021	IGPM	7,47	7,47	(135,418)	(134,557)
Série 120	20/08/2023	IGPM	10,98	-	(9,482)	(10,123)
Série 121	08/05/2019	TR	12,17	-	(134,898)	(136,873)
Série 122	20/10/2028	TR	8,44	-	(15,962)	(16,094)
Série 123	20/06/2025	IGPM	10,81	-	(11,139)	(11,682)
Série 124	28/01/2017	FCA	11,50	-	(8,395)	(9,748)
Série 125	20/08/2028	IGPM	11,04	-	(13,315)	(14,164)
Série 127	20/06/2029	IGPM	11,47	-	(10,341)	(10,693)
Série 128	31/10/2023	TR	11,28	-	(74,131)	(74,728)
Série 129	19/10/2021	TR	11,18	-	(95,698)	(94,047)
Séries 130-131	20/08/2039	IGPM	10,18	11,66	(26,864)	(27,633)
Série 132	13/02/2022	IGPM	11,04	-	(15,821)	(16,523)
Série 133	15/11/2019	TR	11,00	-	-	(40,104)
Série 134	05/08/2019	TR	10,50	-	(124,240)	-
Séries 135 a 136	05/09/2015	IGPM	8,25	8,25	(20,159)	-
Séries 137 e 138	14/01/2013	IGPM	8,25	8,25	(13,772)	-
Séries 139 e 140	15/01/2013	IGPM	8,25	8,25	(14,072)	-
Séries 141 e 142	14/06/2014	IGPM	8,25	8,25	(13,977)	-
Séries 143 e 144	14/06/2015	IGPM	8,25	8,25	(10,658)	-
Séries 145 e 146	14/06/2013	IGPM	8,25	8,25	(10,677)	-
Séries 147 e 148	14/02/2013	IGPM	8,25	8,25	(11,517)	-
Séries 149 e 150	14/12/2013	IGPM	8,25	8,25	(10,447)	-
Séries 151 e 152	14/03/2014	IGPM	8,25	8,25	(10,905)	-
Série 153	07/01/2025	TR	10,75	-	(60,130)	-
Série 154	10/03/2016	TR	10,00	-	(93,161)	-
Série 155	13/08/2030	IGPM	13,31	-	(30,110)	-
Total					(3.376.185)	(3.075.508)

01875-9 BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO 03.767.538/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Operações securitizadas	31/03/2010	31/12/2009
Líquido	(26.577)	(32.044)
Disponibilidades	8.614	9.028
Aplicações Financeiras <sup>(a)</sup>	43.614	48.523
Instrumentos Financeiros Derivativos - Swap (Nota 13)	1.738	3.051
Valores a repassar	(8.104)	(5.880)
Bens não de uso próprio - BNDU	1.436	667
Valores a receber pela venda de BNDU	118	614
<b>Total (Realizável a Longo Prazo)</b>	<b>20.839</b>	<b>22.169</b>

(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 Juniores, devido aos diversos prazos de carência.

Em 31 de março de 2010, 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\$ 10.584 (31/12/2009 - R\$ 9.301). O balanço patrimonial por série está demonstrado na Nota 17.d.

6. Recebíveis imobiliários

A carteira de recebíveis é composta por:

Recebíveis Imobiliários	Vencimento final	Index	Juros % a.a.	31/03/2010	31/12/2009
Tranches 9 e 10 <sup>(a)</sup>	10/08/2013	IGP-M	11,38 a 12,00	-	497
Tranches 55 e 56 <sup>(a)</sup>	30/08/2027	TR	9,00	28.765	30.613
Cédulo de Crédito Imobiliário - CCI <sup>(a)</sup>	16/07/2039	NCC, IGP-M ou TR	até 19,68	240.829	230.159
<b>Sub-Total</b>				<b>269.594</b>	<b>261.269</b>
Deságio acumulado a amortizar				(4.656)	(5.184)
<b>Total</b>				<b>264.938</b>	<b>256.085</b>
Circulante				98.839	115.517
<b>Longo prazo</b>				<b>166.099</b>	<b>140.568</b>

(a) As referidas Tranches já foram securitizadas (Nota 9).

(b) Em 31 de março de 2010, o total de parcelas em atraso há mais de 90 dias dos recebíveis imobiliários é de R\$ 4.018 (31/12/2009 - R\$ 3.433).

Representam valores de operações de aquisição de recebíveis imobiliários, efetuadas 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.

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

7. Outros créditos

	31/03/2010	31/12/2009
Créditos Tributários <sup>(a)</sup>	7.408	7.293
Impostos e Contribuições a Compensar	10.028	17.377
Negociação de Valores <sup>(b)</sup>	135	41.630
Outros	654	62
Total	18.225	66.422
Circulante	18.225	66.408
Longo prazo	-	6.014

(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 concedendo 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 os Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, existe cláusula de cobertura de eventual patrimônio líquido negativo da securitização.

Descrição	Vencimento final	Índice	Juros % a.a.		31/03/2010	31/12/2009
			senior	júnior		
Séries 9 e 10	13/08/2012	KPLA	12,00	12,00	-	3.950
Séries 95 e 93	01/05/2023	TR	6,59	15,63	30.898	33.021
Total					30.898	36.971
Circulante					2.636	3.090
Longo prazo					28.262	33.881

10. Obrigações por empréstimos

	31/03/2010	31/12/2009
BD <sup>(a)</sup>	137.158	131.605
Banco Santander <sup>(b)</sup>	7.048	-
Banco ABC Brasil <sup>(c)</sup>	5.042	7.561
Total	149.248	139.166
Circulante	13.808	8.808
Longo prazo	135.440	130.358

(a) Em 24 de março de 2009, 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 1,5% 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 março de 2010, o montante utilizado da linha de crédito é de US\$ 75 milhões (31/12/2009 - US\$ 75 milhões), sendo que do montante captado R\$ 49.148 (Nota 4.a) (31/12/2009 - R\$ 63.296 (Nota 4.a)) apresenta-se em conta resíduo (vinculada).

(b) Refere-se a Cédula de Crédito Bancário, remunerado por CDI, adicionado de 3,20% a.a. (31/12/2009 - CDI + 2,65% a.a.), com vencimento em 8 de junho de 2010.

(c) Referem-se a empréstimos junto ao Banco ABC Brasil S.A., tomados em 8 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 6,18% a.a., com vencimento até 6 de setembro de 2010.

01875-9 BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO 03.767.530/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

11. Outras obrigações

	31/03/2010	31/12/2009
Impostos e Contribuições a Recolher	3.188	9.344
Outras	784	722
Total	3.972	10.066
Circulante	3.818	8.860
Longo prazo	154	206

12. Patrimônio líquido

O capital social da Companhia em 31 de março de 2010 e 31 de dezembro de 2009, está totalmente subscrito e integralizado no montante de R\$ 100.229, dividido em 45.846.967 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal. A reserva de capital refere-se ao agio na subscrição de ações no montante de R\$ 17.046 e é decorrente do aumento de capital ocorrido em 2002.

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.

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 lastro 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 praticadas 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 de 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, o também das condições do 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.

01075-9 BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO 03.767.538/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

a) Contratos adquiridos como hedge econômico cambial (Captação com o BID - Nota 10.a).

Contratos de "Swap"					31/03/2010
Vencimento	Indexador comprador	Indexador vendedor	Valor de referência	Valor a receber (pagar) - curva	Valor justo
Até 17/05/2010	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	KSP-M + 9,60% a.a.	87.722	(15.779)	(16.898)
Até 16/11/2010	USD + LIBOR + 1,76% a.a.	KSP-M + 6,55% a.a.	56.925	321	(1.258)
<b>Total</b>				<b>(15.458)</b>	<b>(18.156)</b>

31/03/2010 - (Continuação)			
Vencimento	Resultado curva	Resultado valor justo	Resultado total
Até 17/05/2010	(330)	294	(36)
Até 16/11/2010	(36)	(1.663)	(1.709)
<b>Total</b>	<b>(366)</b>	<b>(869)</b>	<b>(1.235)</b>

Contratos de "Swap"					31/12/2009
Vencimento	Indexador comprador	Indexador vendedor	Valor de referência	Valor a receber (pagar) - curva	Valor justo
Até 15/05/2009	USD + 6,70% a.a.	KSP-M + 10,70% a.a.	88.742	-	-
Até 15/05/2009	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	KSP-M + 5,65% a.a.	7.580	-	-
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.	KSP-M + 4,62% a.a.	8.372	-	-
Até 17/05/2010	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	KSP-M + 9,60% a.a.	87.722	(15.449)	(16.662)
Até 16/11/2010	USD + LIBOR + 1,75% a.a.	KSP-M + 6,55% a.a.	56.925	357	(59)
<b>Total</b>				<b>(16.092)</b>	<b>(16.921)</b>

31/12/2009 - (Continuação)				
Vencimento	Valor pago	Resultado curva	Resultado valor justo	Resultado total
Até 15/05/2009	(10.617)	(11.742)	(1.100)	(12.660)
Até 15/05/2009	(654)	(609)	(379)	(1.188)
Até 16/11/2009	(21.595)	(22.729)	(391)	(23.120)
Até 16/11/2009	(193)	(3.112)	(334)	(3.448)
Até 17/05/2010	(3.054)	(16.693)	(1.413)	(19.916)
Até 16/11/2010		357	(416)	(59)
<b>Total</b>	<b>(35.410)</b>	<b>(56.448)</b>	<b>(4.041)</b>	<b>(60.689)</b>

01975-9 BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO 03.767.538/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

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" 31/03/2010

Vencimento	Indexador comprador	Indexador vendedor	Valor de referência	Valor a receber (pagar) - curva	Valor justo	Resultado curva
Até 24/04/2010	TRD + 10,80% a.a.	KP-M+ 8,40% a.a.	96.537	1.595	(4.087)	(1.079)
Até 28/07/2010	TRD + 10,30% a.a.	KP-M+ 8,79% a.a.	19.959	203	(2.854)	(244)
Total				1.798	(6.941)	(1.323)

Contratos de "Swap" 31/12/2009

Vencimento	Indexador comprador	Indexador vendedor	Valor de referência	Valor a receber (pagar) - curva	Valor justo	Resultado curva
Até 24/04/2010	TRD + 10,80% a.a.	KP-M+ 8,40% a.a.	96.537	2.614	(40)	4.634
Até 28/07/2010	TRD + 10,30% a.a.	KP-M+ 8,79% a.a.	19.959	447	(2.057)	447
Total				3.061	(2.108)	5.081

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" 31/03/2010

Vencimento	Indexador comprador	Indexador vendedor	Valor de referência	Valor a receber (pagar) - curva	Valor justo
Até 13/08/2010	KP-M + 10,16% a.a.	TRD + 16,59% a.a.	36	(11)	(11)
Até 13/10/2014	KP-M + 10,97% a.a.	TRD + 14,60% a.a.	1.130	(70)	(23)
Até 13/02/2015	KP-M + 9,70% a.a.	TRD + 16,00% a.a.	2.591	(448)	(511)
Total				(529)	(545)

31/03/2010 - (Continuação)

Vencimento	Valor pago	Resultado curva	Resultado valor justo	Resultado total
Até 13/09/2010	(12)	(1)	3	2
Até 13/10/2014	(9)	16	267	283
Até 13/02/2015	(67)	1	514	615
Total	(88)	16	884	900

01875-9 BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO 03.767.538/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Contratos de "Swap"

31/12/2009

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 + 18,60% a.a.	72	(22)	(25)
Até 13/10/2014	IGP-M + 10,97% a.a.	TRD + 14,60% a.a.	1.248	(94)	(315)
Até 13/02/2015	IGP-M + 9,70% a.a.	TRD + 15,00% a.a.	2.953	(515)	(1.191)
Total				(631)	(1.531)

31/12/2009 - (Continuação)

Vencimento	Valor		Resultado curva	Resultado	
	Valor pago	recebido		valor justo	Resultado total
Até 13/08/2010	(77)	-	(54)	(38)	(92)
Até 13/10/2014	(16)	5	(177)	(580)	(757)
Até 13/02/2015	(177)	-	(518)	(1.617)	(2.135)
Total	(269)	5	(749)	(2.235)	(2.984)

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 de 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)
Crédito FIA (Ativo)	Risco de Queda do IGP-M	(174)	(4.345)	(8.690)
Crédito IR (Ativo)	Risco de Queda da TR	(2)	(75)	(151)
Crédito IR (Ativo)	Risco de Queda da TR	-	(15)	(33)
Crédito CDI (Ativo)	Risco de Queda do CDI	(4)	(5)	(7)
Swap IGP-M x TR	Risco de Alta da TR e Queda do IGP-M	(15)	(782)	(947)
Hedge Cambial	Empréstimo - Risco de Alta na Taxa de Câmbio (Ponla passiva)	(432)	(539)	(647)
	SWAP - Risco de Alta na Taxa de Câmbio (Ponla Ativa)			
	Efeito Líquido antes dos impostos	432	539	647

Cenários

Os papéis são classificados em 2 categorias:

- Papéis "ccm 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.

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Em 31 de março de 2010, 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 BMSF, ANDMA e BACEN, o que nos levou 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.

Uma vez definido e atualizado os valores da data base de 31 de março 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), respectivamente, conforme segue:

Indexador	Dólar dos Estados Unidos (Papéis com referencial de mercado)	Cupom + Indexador (Papéis sem referencial de mercado)
Taxa utilizada contabilmente: PTAX		Atualizado até a data base
Cenário Provável (I)	Dólar futuro BMSF	Aplicado choque de 1% na curva do papel
Cenário (II)	Dólar futuro x 1,25	Aplicado choque compatível com a deterioração de 25% na curva do papel no cenário provável
Cenário (III)	Dólar futuro x 1,50	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 março de 2010, 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

a) Composição da base de cálculo de Imposto de Renda e Contribuição Social:

	Trimestre	Acumulado
	findo em 31/03/2010	31/03/2010
Resultado antes da tributação e após participações no lucro	2.181	2.181
Adições (exclusões)		
Adições (exclusões) temporárias - "sw ap"	1.658	1.658
Outras adições permanentes e/ou temporárias	1.927	1.927
Reversão de provisão para dano de incorporação	(572)	(572)
Outras exclusões permanentes e/ou temporárias	(13)	(13)
Base de cálculo (Imposto de renda e contribuição social)	5.181	5.181
Imposto de renda	1.289	1.289
Contribuição social	466	466
Total da despesa no período	1.755	1.755



01075-9 BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO 03.767.530/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Em 31 de março de 2010, a Companhia apresenta créditos tributários não contabilizados, no montante de R\$ 973 (31/12/2009 - R\$ 1.168), sobre o saldo da provisão para perdas de ágios de incorporação (Notas 1 e 3.e).

b) Créditos tributários sobre diferenças temporárias

	Trimestre findo em 31/03/2010	Acumulado 31/03/2010
Adições (exclusões) temporárias		
"Swaps"		
Nucação a Mercado	1.671	1.671
Base de cálculo (Imposto de renda e contribuição social - diferidos)	(13)	(13)
	1.658	1.658
Imposto e contribuição - diferidos		
Imposto de renda	415	415
Contribuição social	149	149
Total	564	564

15. Partes relacionadas

Os saldos das transações com partes relacionadas podem ser resumidos como segue:

	31/03/2010	1º Trím 2010	31/12/2009	1º Trím 2009
	Ativos (passivos)	Receitas (despesas)	Ativos (passivos)	Receitas (despesas)
Brazilian Finance & Real Estate S.A. <sup>(a)</sup>				28
Valores a receber <sup>(b)</sup>				
Brazilian Mortgages <sup>(b)</sup>				
Valores a pagar <sup>(c)</sup>	(208)		(232)	
Letras de Crédito Imobiliário <sup>(d)</sup>	34.285	766	38.755	1.032
Letras Hipotecárias <sup>(e)</sup>	22.859	457	22.403	800
Fundo de Investimento Imobiliário BM Asset <sup>(f)</sup>				
Cédula de Crédito Imobiliário <sup>(g)</sup>		548	13.762	
Ourinvest Assessoria de Investimentos Ltda. <sup>(g)</sup>				
Subocação <sup>(g)</sup>		(58)		(83)

- (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 subocação de espaço físico, conforme "Contrato de Subocação 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 do aluguel's adquiridos pela Companhia, conforme "Instrumento Particular de Contrato de Cassão de Crédito e Outras Avenças", firmado em 15 de maio de 2009, atualizados anualmente, de acordo com média aritmética da variação dos seguintes índices: ICP/DI, ICP/M, IPC e IPCA, e com vencimento até dezembro de 2020.  
 (d) Refere-se a parcela do valor a pagar para RMI, pela compra de operações de recebíveis imobiliários.  
 (e) As informações das taxas, vencimentos das LCI's e LFI's estão descritas na Tabela 4.  
 (f) Controladora.  
 (g) Filial.

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.

01875-9 BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO 03.767.538/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

16. Outras informações

a) A Companhia possui contratos de compromisso de compra futura de recebíveis imobiliários que totalizam R\$ 374.156 (31/12/2009 - R\$ 387.300), os quais poderão ser efetivados até 28 de junho de 2011.

b) As receitas de operações de crédito são compostas por:

	31/03/2010	31/03/2009
Receitas de recebíveis imobiliários ainda não securitizados ou vinculados a CRIs sem garantia	0.677	3.023
Receitas com taxas de alocação e estruturação de operações e outros	31	125
Despesa na compra de recebíveis e ação na venda de CRIs	4.405	1.249
Total	13.113	4.402

c) O resultado de operações securitizadas é composto por:

	31/03/2010	31/03/2009
Receitas de recebíveis imobiliários securitizados sem garantia	118.575	74.128
Receitas financeiras	845	1.487
Despesas com CRIs sem garantia	(117.694)	(78.413)
Resultado das atividades de operações securitizadas	1.721	(738)

d) Receitas de prestações de serviços são compostas por rendas de assessoria técnica em operações estruturadas no montante de R\$ 1.205 (31/03/2009 - R\$ 114).

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\$ 1.092 (31/03/2009 - R\$ 107) de serviços do sistema financeiro e R\$ 1.149 (31/03/2009 - R\$ 853) de serviços técnicos especializados.

h) Despesas com pessoal incluem honorários da diretoria no montante de R\$ 1.325 (31/03/2009 - R\$ 1.334) e despesas de encargos, salários, benefícios e treinamento no montante de R\$ 1.158 (31/03/2009 - R\$ 1.231).

i) Em 31 de março de 2010 as despesas financeiras com empréstimo incluem a variação cambial negativa, em virtude do aumento da taxa do dólar no período, sobre os empréstimos com o BID (Nota 10.a). Em 31/03/2009 incluem a variação cambial positiva, em virtude da queda da taxa do dólar no período, que ocasionaram receita financeira para a Companhia. Conforme demonstrado na nota 13.a, a Companhia possui contratos de Swap adquiridos como hedge econômico cambial dos referidos empréstimos.

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 março de 2010, nenhum dos Beneficiários da outorga de opções exerceu o primeiro lote das opções que foram outorgadas em 2 de maio de 2008 e que se tornaram exercíveis a partir de 2 de maio de 2009.

01975-9 BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO 03.767.538/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

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	31/03/2010			31/12/2009		
	Quantidade de operações	Quantidade de contratos	Valor	Quantidade de operações	Quantidade de contratos	Valor
Janeiro	20	229	249.485	8	499	62.222
Fevereiro	3	42	5.648	3	37	4.981
Março	17	288	198.289	2	4	438
Abril	-	-	-	8	130	159.418
Maió	-	-	-	5	15	144.018
Junho	-	-	-	11	101	19.779
Julho	-	-	-	3	45	8.495
Agosto	-	-	-	7	24	2.859
Setembro	-	-	-	17	426	30.575
Outubro	-	-	-	7	207	104.130
Novembro	-	-	-	7	566	217.603
Dezembro	-	-	-	11	909	81.382
Total	40	659	453.422	89	2.985	835.670

b) Retrocessão

Mês	31/03/2010			31/12/2009		
	Quantidade de operações	Quantidade de contratos	Valor	Quantidade de operações	Quantidade de contratos	Valor
Janeiro	-	-	-	1	1	89
Fevereiro	-	-	-	2	8	447
Março	3	3	655	7	17	2.227
Abril	-	-	-	3	47	6.091
Maió	-	-	-	5	8	696
Junho	-	-	-	4	11	2.404
Julho	-	-	-	4	35	2.102
Agosto	-	-	-	3	3	258
Setembro	-	-	-	3	7	1.718
Outubro	-	-	-	3	3	171
Novembro	-	-	-	2	10	837
Dezembro	-	-	-	5	13	1.769
Total	3	3	655	42	163	17.899

01875-9 BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO 03.767.538/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

c) Adimplência e inadimplência

Data de Emissão	CR's	Quantidade do contratos	Valor de emissão do CR's	31/03/2010				31/12/2009			
				Adimplência	Inadimplência <sup>(1)</sup>	Adimplência	Inadimplência <sup>(2)</sup>	Adimplência	Inadimplência <sup>(2)</sup>		
13/03/2001	3-4	177	5.572	99,60%	0,40%	99,50%	0,50%				
13/11/2007	13-17	1	5.978	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%				
13/08/2004	28-27	117	9.575	100,00%	0,00%	99,40%	0,60%				
13/11/2004	28-29	120	10.287	100,00%	0,00%	99,80%	0,20%				
13/05/2005	30-31	166	16.199	99,60%	1,40%	99,00%	1,00%				
11/10/2005	34-35	60	1.028.405	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%				
13/10/2005	36-37	67	7.754	99,40%	0,60%	99,60%	0,40%				
13/12/2005	40-41	103	11.175	99,20%	0,80%	97,60%	2,40%				
20/06/2006	46	300	88.250	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%				
13/06/2006	47-48	123	9.733	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%				
13/03/2006	49-50	365	32.741	99,90%	1,10%	98,80%	1,20%				
13/09/2006	51-52	405	61.773	97,90%	2,10%	97,70%	2,30%				
13/09/2006	53-54	50	7.231	95,40%	4,60%	95,80%	4,20%				
20/10/2006	58	8	65.000	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%				
13/12/2006	58-59	192	25.830	99,30%	0,70%	98,50%	1,50%				
13/02/2007	60-61	121	22.771	98,30%	1,70%	97,60%	2,40%				
13/02/2007	64-65	1	50.633	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%				
14/04/2007	66	7	24.983	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%				
13/05/2007	67-68	310	12.859	99,10%	0,90%	98,20%	1,80%				
13/05/2007	69-70	1.294	99.357	97,70%	2,30%	97,50%	2,50%				
13/06/2009	71-72	133	17.797	95,80%	4,20%	96,40%	1,60%				
05/08/2007	73	175	87.867	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%				
13/09/2007	74-75	306	25.997	97,50%	2,10%	99,50%	0,50%				
13/09/2007	76	109	12.481	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%				
13/11/2004	77	137	14.133	96,70%	3,30%	97,60%	2,40%				
13/12/2007	78	130	21.326	94,40%	5,60%	96,90%	3,10%				
11/12/2007	79	5	101.760	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%				
16/01/2008	80	1	12.753	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%				
22/04/2008	81	1	17.456	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	98,60%	1,40%	98,80%	1,20%				
13/02/2008	88-87	200	39.763	98,60%	1,40%	97,00%	3,00%				
13/03/2008	88	231	30.943	98,30%	1,70%	98,50%	1,50%				
13/03/2008	89-90	269	29.486	98,40%	1,60%	98,90%	1,10%				
13/04/2008	92-93	93	20.330	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%				

01875-9 BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO 03.767.538/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

22/04/2008	91	1	64.522	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
01/05/2008	95-96	379	45.682	99,10%	0,00%	99,20%	0,80%
02/05/2008	94	3	22.734	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
04/05/2008	97	1	10.246	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/07/2008	98-99	66	19.638	99,50%	0,50%	99,20%	3,80%
30/07/2008	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%
13/08/2008	104	1	36.750	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/09/2008	105	86	17.330	97,90%	2,10%	92,80%	7,20%
13/09/2008	106	76	10.056	94,90%	5,10%	94,90%	5,10%
13/09/2008	109	1	27.000	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/09/2008	109-110	480	43.421	81,10%	18,90%	83,90%	16,10%
21/09/2008	107	1	21.200	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/10/2008	111	283	47.529	97,60%	2,40%	97,00%	2,90%
04/12/2008	112	1	24.694	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/12/2008	113	114	16.163	93,30%	6,70%	99,40%	0,60%
28/12/2008	115	1	17.259	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
26/01/2009	114	1	47.200	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
13/02/2009	116	172	19.408	89,60%	10,40%	89,20%	9,80%
20/03/2009	117	62	7.477	96,30%	3,70%	95,80%	4,20%
01/04/2009	118-119	2	140.259	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
20/04/2009	120	58	12.076	94,20%	5,80%	94,40%	5,60%
23/04/2009	122	247	16.495	99,20%	0,80%	100,00%	0,00%
14/05/2009	121	1	140.000	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
20/06/2009	123	102	13.834	96,20%	3,80%	98,35%	1,70%
28/06/2009	124	1	9.070	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
21/08/2009	125	70	14.899	99,60%	0,40%	99,50%	0,50%
26/10/2009	127	62	10.716	95,20%	4,80%	100,00%	0,00%
01/11/2009	128	1	75.000	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
01/11/2009	129	1	92.500	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
23/10/2009	130-131	267	27.093	98,30%	1,70%	100,00%	0,00%
13/11/2009	132	147	16.465	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
15/12/2009	133	2	39.918	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%
04/01/2010	134	4	121.164	100,00%	0,00%	-	-
05/01/2010	135-136	1	19.633	100,00%	0,00%	-	-
14/01/2010	137-138	3	13.664	100,00%	0,00%	-	-
14/01/2010	139-140	1	14.144	100,00%	0,00%	-	-
14/01/2010	141-142	3	13.738	100,00%	0,00%	-	-
14/01/2010	143-144	4	10.449	100,00%	0,00%	-	-
14/01/2010	145-146	5	10.476	100,00%	0,00%	-	-
14/01/2010	147-148	4	11.424	100,00%	0,00%	-	-
14/01/2010	149-150	14	10.468	100,00%	0,00%	-	-
19/01/2010	151-152	6	10.852	100,00%	0,00%	-	-
04/03/2010	153	1	59.689	100,00%	0,00%	-	-
05/03/2010	154	1	92.496	100,00%	0,00%	-	-
16/03/2010	155	305	29.977	100,00%	0,00%	-	-
Total		9.450	3.933.411				

(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

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

d) Demonstrações financeiras independentes, por emissão de CRI sob o regime fiduciário.

Carteiras	Ativo Total	31/03/2010					
		Banco - Disponibilizadas	Aplicações Financeiras	Recebíveis Imobiliários	Outros Ativos <sup>(9)</sup>	Aplicações Financeiras	Recebíveis Imobiliários
Séries 3 e 4	508	45	-	137	-	326	-
Séries 13 a 17	7.559	-	-	2.357	-	-	5.202
Séries 26 e 27	527	11	-	292	-	130	85
Séries 28 e 29	1.499	18	75	362	362	362	362
Séries 30 e 31	3.237	40	-	1.229	143	765	1.089
Séries 34 e 35	1.145.957	1	-	64.686	-	-	1.081.270
Séries 36 e 37	2.046	20	203	619	-	550	1.454
Séries 40 e 41	3.030	77	-	1.161	118	169	2.275
Série 46	83.854	2.017	-	11.056	-	1.776	69.005
Séries 47 e 48	663	19	96	508	-	-	240
Séries 49 e 50	7.765	57	891	3.315	441	-	3.061
Séries 51 e 52	19.632	66	7.122	4.237	-	3.950	4.155
Séries 53 e 54	2.103	84	120	1.100	-	-	879
Série 56	55.292	9	4.681	8.960	-	-	41.642
Séries 58 e 59	6.138	25	315	2.632	-	-	3.106
Séries 60 e 61	8.116	209	700	3.255	-	-	3.952
Séries 64 e 65	56.521	22	-	4.629	-	-	51.870
Séries 67 e 68	8.976	116	1.084	1.182	-	-	6.594
Séries 69 e 70	47.642	218	3.137	7.955	-	-	38.332
Séries 71 e 72	7.134	27	176	2.039	-	-	4.893
Série 73	35.667	2	3.402	7.344	-	-	24.919
Séries 74 e 75	10.843	43	1.349	2.966	92	-	6.393
Série 76	5.293	10	296	2.745	-	-	2.242
Série 77	6.019	30	167	1.788	122	-	3.892
Série 78	8.489	144	323	2.568	266	-	5.199
Série 79	97.923	447	-	13.075	-	-	84.401
Séries 80 a 84	116.244	-	-	16.194	1.320	-	98.516
Série 85	6.852	27	326	2.417	-	-	4.182
Séries 86 e 87	10.608	209	-	4.088	-	732	5.579
Série 88	8.475	59	-	2.199	-	189	6.028
Séries 89 e 90	16.789	63	756	1.357	-	-	13.613
Série 91	33.040	-	-	3.534	-	-	29.506
Séries 92 e 93	2.402	38	297	692	-	-	1.376
Série 94	9.229	833	-	8.396	-	-	-

01875-9 BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO 03.767.538/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Série 97	9.183	-	-	1.843	-	-	7.245
Séries 98 e 99	6.025	59	386	1.649	-	-	3.731
Série 100	321.961	3	-	40.518	-	-	281.440
Séries 101 a 103	22.520	-	-	1.401	203	-	20.916
Série 104	26.441	19	51	5.574	-	-	30.797
Série 105	5.631	216	501	2.415	-	-	3.499
Série 106	6.838	12	714	1.624	-	-	4.488
Série 107	22.043	7	-	2.895	-	-	19.081
Série 108	31.942	-	-	4.466	-	-	27.476
Séries 109 e 110	26.303	169	1.014	10.944	-	-	14.176
Série 111	23.269	41	1.342	11.274	-	-	10.612
Série 112	30.629	3	-	794	-	-	29.832
Série 113	9.620	205	725	1.989	-	-	6.701
Série 114	17.493	1	-	3.442	-	-	14.050
Série 116	13.738	65	440	2.817	-	-	10.416
Série 117	5.543	27	60	1.349	-	-	4.107
Séries 118 e 119	135.788	1.539	177	18.925	-	-	115.147
Série 120	9.482	20	196	1.906	-	-	7.360
Série 121	136.757	838	-	23.880	-	-	111.041
Série 122	16.081	19	316	1.093	-	-	14.663
Série 123	11.139	100	581	2.441	-	-	8.017
Série 124	8.410	4	-	1.786	-	-	6.620
Série 125	13.315	30	377	4.511	-	-	8.397
Série 127	10.341	30	203	1.608	-	-	8.502
Série 128	74.133	1	-	10.528	-	-	63.604
Série 129	96.614	-	-	-	-	-	96.614
Séries 130 e 131	25.999	63	1.417	3.626	-	-	21.893
Série 132	15.821	71	291	1.697	-	-	13.762
Série 134	124.250	10	-	18.641	-	-	105.599
Séries 135 e 136	20.159	3	-	4.512	-	-	15.644
Séries 137 e 138	13.772	7	-	5.454	-	-	8.311
Séries 139 e 140	14.072	7	-	7.410	-	-	6.655
Séries 141 e 142	14.296	26	300	4.246	-	-	9.724
Séries 143 e 144	10.658	8	-	2.972	-	-	7.678
Séries 145 e 146	10.577	8	-	3.096	-	-	6.673
Séries 147 e 148	11.517	8	-	4.526	-	-	6.993
Séries 149 e 150	10.447	1	-	5.323	-	-	5.123
Séries 151 e 152	10.505	10	-	4.736	-	-	6.159
Série 153	60.136	-	-	7.274	-	-	52.862
Série 154	93.213	-	-	21.546	-	-	71.667
Série 155	30.110	-	-	7.063	-	-	23.047
Total sem coobrigação	3.405.128	8.614	34.526	456.126	3.077	8.988	2.893.483
Séries 95 e 96	30.501	310	1.826	2.700	-	-	26.065
Total com coobrigação	30.901	310	1.826	2.700	-	-	26.065

(a) Referência a Bens não de Uso, Valores a Receber pela Venda de BNDU e Instrumentos Financeiros.

01075-9

BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

31/03/2010 - (Continuação)

Carteiras	Não Circulante		Circulante		Não Circulante		Operações Securilizadas
	Outros Ativos <sup>(1)</sup>	Passivo Total	Certificados de Receb. Imobiliários	Outros Passivos <sup>(2)</sup>	Certificados de Receb. Imobiliários	Outros Passivos <sup>(3)</sup>	
Séries 3 e 4	-	(508)	-	-	(508)	-	-
Séries 13 a 17	-	(7.550)	(2.357)	-	(5.193)	-	9
Séries 26 e 27	-	(201)	(91)	-	(110)	-	326
Séries 28 e 29	-	(683)	(263)	-	(420)	-	816
Séries 30 e 31	-	(2.047)	(933)	-	(1.114)	-	1.190
Séries 34 e 35	-	(1.145.747)	(58.532)	-	(1.087.215)	-	210
Séries 36 e 37	-	(2.727)	(806)	-	(2.121)	-	119
Séries 40 e 41	-	(3.397)	(995)	-	(2.402)	-	433
Série 46	-	(83.801)	(10.936)	(2.346)	(70.519)	-	53
Séries 47 e 48	-	(682)	(382)	-	(300)	-	181
Séries 49 e 50	-	(7.676)	(3.132)	-	(4.544)	-	89
Séries 51 e 52	-	(19.532)	(4.627)	-	(14.905)	-	-
Séries 53 e 54	-	(1.897)	(286)	-	(1.611)	-	286
Série 56	-	(55.174)	(4.163)	(2.700)	(48.311)	-	118
Séries 58 e 59	-	(5.582)	(2.254)	-	(3.328)	-	558
Séries 60 e 61	-	(7.143)	(3.033)	-	(4.110)	-	973
Séries 64 e 65	-	(58.452)	(4.629)	-	(51.823)	-	69
Séries 67 e 68	-	(8.976)	(357)	-	(8.619)	-	-
Séries 69 e 70	-	(47.140)	(7.206)	-	(39.934)	-	502
Séries 71 e 72	-	(7.134)	(1.697)	-	(5.437)	-	-
Série 73	-	(25.707)	(2.687)	-	(23.020)	-	9.960
Séries 74 e 75	-	(10.843)	(2.806)	-	(8.037)	-	-
Série 76	-	(5.136)	(1.580)	(1.160)	(2.396)	-	157
Série 77	-	(5.599)	(1.417)	-	(4.182)	-	420
Série 78	-	(7.690)	(1.786)	(263)	(5.641)	-	799
Série 79	-	(97.742)	(4.184)	(268)	(93.292)	-	181
Séries 80 a 84	215	(115.741)	(16.287)	-	(99.454)	-	503
Série 85	-	(6.952)	(1.918)	-	(5.034)	-	-
Séries 86 e 87	-	(10.417)	(3.803)	-	(6.614)	-	191
Série 88	-	(8.475)	(2.097)	-	(6.378)	-	-
Séries 89 e 90	-	(15.789)	(268)	-	(15.501)	-	-
Série 91	-	(33.039)	(1.218)	-	(31.821)	-	1
Séries 92 e 93	-	(2.278)	(476)	-	(1.800)	-	124
Série 94	-	(9.190)	(8.470)	-	(720)	-	39
Série 97	-	(9.188)	(1.347)	-	(7.841)	-	-
Séries 98 e 99	-	(5.828)	(1.588)	-	(4.240)	-	197



01875-9 BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO 03.767.538/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Série 100	-	(321.958)	(13.210)	-	(308.748)	-	3
Séries 101 a 103	-	(22.438)	(1.450)	-	(20.988)	-	82
Série 104	-	(39.233)	(2.206)	-	(33.937)	-	208
Série 105	-	(6.631)	(1.843)	-	(4.788)	-	-
Série 106	-	(6.838)	(1.048)	-	(5.792)	-	-
Série 107	-	(22.023)	(798)	-	(21.225)	-	20
Série 108	-	(31.931)	(3.018)	-	(28.913)	-	11
Séries 109 e 110	-	(26.303)	(5.774)	-	(20.529)	-	-
Série 111	-	(23.289)	(5.662)	-	(17.627)	-	-
Série 112	-	(29.153)	-	-	(29.153)	-	1.476
Série 113	-	(9.620)	(1.795)	-	(7.825)	-	-
Série 114	-	(17.486)	(1.444)	-	(16.042)	-	7
Série 116	-	(13.738)	(2.694)	-	(11.044)	-	-
Série 117	-	(5.545)	(1.104)	-	(4.439)	-	-
Séries 118 e 119	-	(135.644)	(9.620)	(225)	(125.799)	-	144
Série 120	-	(9.482)	(1.408)	-	(8.076)	-	-
Série 121	-	(135.723)	(9.407)	(825)	(125.491)	-	34
Série 122	-	(15.962)	(593)	-	(15.369)	-	119
Série 123	-	(11.139)	(2.070)	-	(9.069)	-	-
Série 124	-	(8.395)	(985)	-	(7.410)	-	15
Série 126	-	(13.315)	(1.891)	-	(11.324)	-	-
Série 127	-	(10.341)	(1.085)	-	(9.256)	-	-
Série 128	-	(74.131)	(2.012)	-	(72.119)	-	2
Série 129	-	(96.598)	-	-	(96.598)	-	16
Séries 130 e 131	-	(28.664)	(2.785)	-	(24.019)	-	135
Série 132	-	(15.821)	(1.950)	-	(13.871)	-	-
Série 134	-	(124.240)	(17.491)	-	(106.749)	-	10
Séries 135 a 136	-	(20.169)	(3.006)	-	(17.163)	-	-
Séries 137 e 138	-	(13.772)	(4.581)	-	(9.191)	-	-
Séries 139 e 140	-	(14.072)	(6.525)	-	(7.547)	-	-
Séries 141 e 142	-	(14.296)	(3.416)	(319)	(10.561)	-	-
Séries 143 e 144	-	(10.658)	(2.325)	-	(8.333)	-	-
Séries 145 e 146	-	(10.577)	(3.316)	-	(7.261)	-	-
Séries 147 e 148	-	(11.517)	(3.792)	-	(7.725)	-	-
Séries 149 e 150	-	(10.447)	(4.576)	-	(5.871)	-	-
Séries 151 e 152	-	(10.905)	(4.040)	-	(6.865)	-	(0)
Série 153	-	(60.133)	(2.101)	-	(58.032)	-	3
Série 154	-	(93.161)	(14.835)	-	(78.326)	-	52
Série 155	-	(30.110)	(4.623)	-	(25.487)	-	-
Total sem coobrigação	215	(3.384.289)	(308.903)	(8.104)	(3.067.282)	-	20.839
Séries 95 e 96	-	(30.898)	(2.636)	-	(28.262)	-	3
Total com coobrigação	-	(30.898)	(2.636)	-	(28.262)	-	3

(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.

01875-9 BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO 03.767.538/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

								31/12/2009	
								Circulante	Não Circulante
Carteiras	Ativo total	Banco - disponibi- dades	Aplicações financeiras	Recebíveis Imobiliários	Outros ativos <sup>(1)</sup>	Aplicações financeiras	Recebíveis Imobiliários		
Séries 3 a 4	504	10	63	165	-	261	-		
Séries 13 a 17	7.765	-	-	2.142	-	-	-	5.653	
Séries 26 a 27	566	31	13	331	-	40	151		
Séries 28 a 29	1.675	24	74	389	381	300	407		
Séries 30 a 31	3.658	27	61	1.238	143	872	1.217		
Séries 34 a 35	1.132.127	1	-	26.342	-	-	1.105.784		
Séries 36 a 37	2.953	43	199	695	-	587	1.529		
Séries 40 a 41	4.211	157	-	1.220	173	242	2.419		
Série 46	83.001	1.447	-	12.606	-	1.370	67.578		
Séries 47 a 48	1.141	25	160	636	-	-	320		
Séries 49 a 50	8.041	63	831	3.596	570	-	3.791		
Séries 51 a 52	20.090	418	7.928	4.679	-	2.559	4.606		
Séries 53 a 54	2.494	68	169	1.188	-	-	1.069		
Série 56	56.857	25	4.340	8.204	-	-	43.288		
Séries 58 a 59	7.146	45	432	2.924	-	-	3.745		
Séries 60 a 61	9.261	166	588	3.669	-	-	4.838		
Séries 64 a 65	62.081	5	22	8.693	-	-	53.381		
Série 66	11.003	18	96	8.031	-	-	2.858		
Séries 67 a 68	9.244	40	1.058	1.259	-	-	6.887		
Séries 69 a 70	51.287	277	3.343	8.255	-	-	39.412		
Séries 71 a 72	8.437	63	1.311	1.941	-	-	5.122		
Série 73	36.101	12	3.860	5.530	-	-	26.699		
Séries 74 a 75	12.730	80	2.300	3.212	92	-	7.046		
Série 76	5.876	39	656	2.834	-	-	2.397		
Série 77	6.367	63	239	1.788	122	-	4.145		
Série 78	6.984	126	454	2.682	-	-	5.722		
Série 79	96.303	458	-	12.171	-	-	85.673		
Séries 80 a 84	112.849	-	-	25.485	372	-	84.750		
Série 85	7.535	36	437	2.817	-	-	4.545		
Séries 86 a 87	12.487	80	-	5.051	-	1.522	5.894		
Série 88	9.545	215	-	2.488	-	108	6.736		
Séries 89 a 90	16.101	62	657	1.606	-	-	13.876		
Série 91	32.249	-	-	1.964	-	-	30.285		
Séries 92 a 93	2.691	94	443	-	-	-	2.154		
Série 94	11.388	832	-	8.862	-	-	1.654		
Série 97	8.952	-	-	1.995	-	-	6.057		
Séries 98 a 99	6.585	206	246	2.166	-	-	3.937		
Série 100	321.542	3	-	32.011	-	-	289.528		

01075-9 BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO 03.767.538/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Séries 101 a 103	21.949	-	-	-	-	-	21.502
Série 104	36.635	17	60	4.528	-	-	32.030
Série 105	7.901	107	432	2.625	-	-	4.637
Série 106	7.194	58	459	1.658	-	-	5.009
Série 107	22.243	8	-	2.708	-	-	19.627
Série 108	20.478	-	-	3.670	-	-	26.800
Séries 109 e 110	29.074	73	2.365	10.630	-	-	15.806
Série 111	25.604	72	1.262	7.187	-	-	17.080
Série 112	29.393	4	-	434	-	-	28.955
Série 113	10.819	138	651	2.253	-	-	7.777
Série 114	17.867	1	-	3.155	-	-	14.711
Série 115	52.754	3	-	-	-	-	52.751
Série 116	14.219	172	210	2.605	-	-	11.232
Série 117	5.981	53	134	1.387	-	-	4.427
Séries 118 e 119	135.142	1.692	100	14.809	-	-	118.341
Série 120	10.123	54	442	1.834	-	-	7.793
Série 121	137.205	334	-	21.671	-	-	115.010
Série 122	16.194	28	236	1.059	-	-	14.872
Série 123	11.682	170	316	2.548	-	-	8.648
Série 124	9.748	5	-	1.736	-	-	8.007
Série 125	14.184	150	755	5.386	-	-	7.873
Série 127	10.693	93	180	1.471	-	-	8.949
Série 128	74.728	-	-	9.648	-	-	65.080
Série 129	94.051	-	-	-	-	-	94.051
Séries 130 e 131	27.737	151	968	3.386	-	-	23.232
Série 132	16.529	205	210	6.664	-	-	9.450
Série 133	40.104	-	-	5.382	-	-	34.722
Total sem cobertura	3.103.555	9.028	38.664	329.297	1.853	7.859	2.714.165
Séries 9 e 10	995	8	72	337	272	136	160
Séries 95 e 98	32.569	232	1.724	2.543	-	-	28.070
Total com cobertura	33.554	240	1.796	2.880	272	136	28.230

(a) Referem-se a itens não de Uso, Valores a Receber pela Venda de BMU e Instrumentos Financeiros.

01875-9 BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO 03.767.538/0001-14

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

31/12/2009 - (Continuação)

Carteiras	Não Circulante		Circulante		Não Circulante		Operações securitizadas
	Outros ativos <sup>(1)</sup>	Passivo total	Certificados de receb. Imobiliários	Outros passivos <sup>(2)</sup>	Certificados de receb. Imobiliários		
Séries 3 e 4	-	(504)	-	-	(504)	-	
Séries 13 a 17	-	(7.758)	(1.282)	-	(6.476)	7	
Séries 26 e 27	-	(311)	(132)	-	(179)	265	
Séries 26 e 29	-	(771)	(241)	-	(530)	804	
Séries 30 e 31	-	(2.364)	(888)	-	(1.476)	1.194	
Séries 34 e 35	-	(1.131.930)	(77.830)	-	(1.054.100)	197	
Séries 36 e 37	-	(2.804)	(501)	-	(2.303)	149	
Séries 40 e 41	-	(3.777)	(878)	-	(2.899)	434	
Série 46	-	(82.951)	(8.546)	(1.374)	(73.031)	50	
Séries 47 e 48	-	(936)	(442)	-	(489)	203	
Séries 49 e 50	-	(8.713)	(2.878)	-	(5.835)	128	
Séries 51 e 52	-	(20.089)	(4.696)	-	(15.393)	1	
Séries 53 e 54	-	(2.185)	(366)	-	(1.819)	309	
Série 56	-	(55.766)	(3.381)	(2.369)	(50.016)	81	
Série 57	-	-	-	-	-	-	
Séries 58 e 59	-	(6.579)	(2.044)	-	(4.535)	587	
Séries 60 e 61	-	(8.264)	(2.821)	-	(5.443)	997	
Séries 64 e 65	-	(62.042)	(10.080)	-	(51.962)	39	
Série 66	-	(10.757)	(6.612)	-	(4.145)	246	
Séries 67 e 68	-	(9.225)	(328)	-	(8.897)	19	
Séries 69 e 70	-	(50.790)	(6.433)	-	(44.357)	497	
Séries 71 e 72	-	(8.437)	(1.730)	-	(6.707)	-	
Série 73	-	(26.306)	(2.384)	-	(23.922)	9.785	
Séries 74 e 75	-	(11.696)	(2.639)	-	(9.057)	834	
Série 76	-	(5.622)	(1.604)	(1.044)	(2.974)	204	
Série 77	-	(5.919)	(1.265)	-	(4.654)	438	
Série 78	-	(8.138)	(1.647)	-	(6.491)	846	
Série 79	-	(98.109)	(1.580)	(266)	(96.253)	194	
Séries 80 a 84	2.242	(112.849)	(28.099)	-	(84.750)	-	
Série 85	-	(7.535)	(1.863)	-	(5.672)	-	
Séries 86 e 87	-	(12.185)	(3.722)	-	(8.463)	302	
Série 88	-	(9.545)	(2.058)	-	(7.487)	-	
Séries 89 e 90	-	(15.985)	(431)	-	(15.554)	116	
Série 91	-	(32.240)	(907)	-	(31.342)	-	
Séries 92 e 93	-	(2.590)	(562)	-	(2.028)	101	
Série 94	-	(11.325)	(7.403)	-	(3.922)	43	
Série 97	-	(8.552)	(589)	-	(8.363)	-	
Séries 98 e 99	-	(6.356)	(1.757)	-	(4.598)	230	
Série 100	-	(321.899)	(0.229)	-	(315.314)	3	

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Séries 101 a 103	447	(21.905)	-	-	(21.905)	44
Série 104	-	(38.419)	(1.260)	-	(39.679)	216
Série 105	-	(7.501)	(2.056)	-	(9.557)	-
Série 106	-	(7.194)	(921)	-	(8.115)	-
Série 107	-	(22.223)	(728)	-	(22.951)	20
Série 108	-	(30.478)	(1.595)	-	(32.073)	-
Séries 109 e 110	-	(28.636)	(4.963)	-	(33.599)	438
Série 111	-	(25.601)	(5.312)	-	(30.913)	-
Série 112	-	(27.570)	-	-	(27.570)	1.823
Série 113	-	(10.819)	(1.924)	-	(12.743)	-
Série 114	-	(17.858)	(1.294)	-	(19.152)	9
Série 115	-	(52.720)	-	-	(52.720)	34
Série 116	-	(14.219)	(2.249)	-	(16.468)	-
Série 117	-	(5.981)	(1.078)	-	(7.059)	-
Séries 118 e 119	-	(135.037)	(6.892)	(510)	(142.439)	75
Série 120	-	(10.123)	(1.163)	-	(11.286)	-
Série 121	-	(137.190)	(8.682)	(317)	(146.189)	15
Série 122	-	(16.094)	(492)	-	(16.586)	100
Série 123	-	(11.682)	(1.875)	-	(13.557)	-
Série 124	-	(9.748)	(1.663)	-	(11.411)	-
Série 125	-	(14.164)	(1.711)	-	(15.875)	-
Série 127	-	(10.693)	(908)	-	(11.601)	-
Série 128	-	(74.728)	(1.848)	-	(76.576)	-
Série 129	-	(94.047)	-	-	(94.047)	4
Séries 130 e 131	-	(27.639)	(2.258)	-	(29.897)	98
Série 132	-	(16.620)	(1.628)	-	(18.248)	-
Série 133	-	(40.104)	(2.157)	-	(42.261)	-
Total sem coobrigação	2.589	(3.081.386)	(250.773)	(5.880)	(3.338.039)	22.169
Séries 9 e 10	-	(3.958)	-	-	(3.958)	(2.973)
Séries 95 e 98	-	(33.021)	(3.090)	-	(36.111)	(462)
Total com coobrigação	-	(36.979)	(3.090)	-	(40.069)	(3.428)

(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.

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 da 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 contém 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.

01075-9 BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO 03.767.538/0001-14

07.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO DA COMPANHIA NO TRIMESTRE

Passado o momento econômico turbulento vivido no final de 2008 e no primeiro semestre de 2009, o mercado começou a apresentar um nível de atividade mais forte em todos os setores da economia, que se fortaleceu no segundo semestre de 2009, com destaque para o imobiliário. Como consequência, a atividade da Securitizadora apresentou uma melhora significativa em relação ao mesmo período do exercício anterior. Por conta da expectativa de estabilidade no setor no restante do ano, nossas projeções apontam para um crescimento ao longo do restante do exercício de 2010.

Abaixo, seguem os principais indicadores de desempenho da companhia:

Compra de Carteiras

Durante o 1º trimestre de 2010, a Companhia adquiriu R\$ 453.422 mil em carteiras que servirão para lastrear novas emissões de CRI's. Destes, R\$ 393.902 mil são recebíveis com lastro comercial, e R\$ 59.519 mil são com lastro residencial.

Emissão de CRI's

No 1º trimestre de 2010, a Companhia emitiu as seguintes séries, totalizando R\$ 418.080 mil:

2010 - 134	R\$ 121.165	2010 - 142	R\$ 1.374	2010 - 150	R\$ 1.047
2010 - 135	R\$ 17.670	2010 - 143	R\$ 9.405	2010 - 151	R\$ 9.767
2010 - 136	R\$ 1.963	2010 - 144	R\$ 1.045	2010 - 152	R\$ 1.085
2010 - 137	R\$ 12.298	2010 - 145	R\$ 9.428	2010 - 153	R\$ 59.689
2010 - 138	R\$ 1.366	2010 - 146	R\$ 1.048	2010 - 154	R\$ 92.497
2010 - 139	R\$ 12.730	2010 - 147	R\$ 10.282	2010 - 155	R\$ 29.878
2010 - 140	R\$ 1.414	2010 - 148	R\$ 1.142		
2010 - 141	R\$ 12.365	2010 - 149	R\$ 9.422		

Saldos Contábeis

O saldo de Recebíveis Imobiliários em 31 de março de 2010 totalizou R\$ 264.898 mil, comparado com R\$ 256.085 mil em 31 de dezembro de 2009.

O volume de carteiras securitizadas sem coobrigação em 31 de março de 2010 totaliza R\$ 3.349.608 mil, comparado com R\$ 3.043.462 mil em 31 de dezembro de 2009, sendo que os respectivos Certificados de Recebíveis Imobiliários montam a R\$ 3.376.185 mil em 31 de março de 2010, comparado com R\$ 3.075.506 mil em 31 de dezembro de 2009.

O saldo de Certificados de Recebíveis Imobiliários, vinculados no passivo da Companhia, em 31 de março de 2010 totalizou R\$ 30.898 mil, comparado com R\$ 36.979 mil em 31 de dezembro de 2009.

O saldo do Patrimônio Líquido em 31 de março de 2010 totalizou R\$ 146.307 mil, comparado com R\$ 145.317 mil, em 31 de dezembro de 2009.

A Demonstração do Resultado apresentou no trimestre findo em 31 de março de 2010 lucro de R\$ 990 mil, comparado com R\$ 1.240 mil no trimestre findo em 31 de dezembro de 2009 e com R\$ 705 mil de lucro líquido, no primeiro trimestre de 2009, conforme demonstrado no quadro a seguir:

Patrimônio Líquido e Resultado do trimestre			
Em R\$ mil	1º Trim 2010	4º Trim 2009	1º Trim 2009
Lucro Líquido do Trimestre	990	1.240	705
Patrimônio Líquido	146.307	145.317	148.009

01075-9 BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO 03.767.538/0001-14

16.01 - 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, gerando ótimas perspectivas para o crescimento do PIB em 2010. E 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 rentabilidade muito atraentes quando comparadas às tradicionais alternativas do mercado financeiro (CDI) e, principalmente, com segurança de ativos imobiliários. E sendo investimentos de renda fixa, com isenção de imposto de renda para alguns investidores, trazem uma excelente opção em relação à renda variável. 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 - 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 2010, alairão maior volume de recursos e possibilitarão, 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 originação 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, como continuou ocorrendo no primeiro trimestre de 2010. 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 2010 que foi de R\$ 418.080 mil.

A Companhia mantém, com o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), um contrato de abertura de linha de crédito, no valor de US\$ 75 milhões, para financiar a aquisição de recebíveis imobiliários, e conseqüente emissão de CRIs. Esta linha vem sendo utilizada para atender as condições do mercado, especificamente uma composição mais equilibrada entre recebíveis residenciais e comerciais. Em 31 de março de 2010, a Companhia estava utilizando o total da referida linha.

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. 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 valores positivos atuais, e dar continuidade a sua trajetória de crescimento.

21.01 - RELATÓRIO DA REVISÃO ESPECIAL - SEM RESSALVA

Aos Administradores e Acionistas da  
Brazilian Securities Companhia de Securitização  
São Paulo - SP

1. Revisamos as informações contábeis contidas nas Informações Trimestrais - ITR da Brazilian Securities Companhia de Securitização referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2010, compreendendo os balanços patrimoniais e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa, as notas explicativas e o relatório de desempenho, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração.
2. Nossa revisão foi efetuada de acordo com as normas específicas estabelecidas pelo IBRACON - Instituto dos Auditores Independentes do Brasil, em conjunto com o Conselho Federal de Contabilidade - CFC, e consistiu, principalmente, em: (a) indagação e discussão com os administradores responsáveis pelas áreas contábil, financeira e operacional da Companhia, quanto aos principais critérios adotados na elaboração das Informações Trimestrais; e (b) revisão das informações e dos eventos subsequentes que tenham, ou possam vir a ter, efeitos relevantes sobre a posição financeira e as operações da Companhia.
3. Com base em nossa revisão especial, não temos conhecimento de nenhuma modificação relevante que deva ser feita nas informações contábeis contidas nas Informações Trimestrais acima referidas, para que estas estejam de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.
4. Conforme mencionado na nota explicativa nº 2, durante o ano de 2009, a Comissão de Valores Mobiliários - CVM aprovou diversos Pronunciamentos, Interpretações e Orientações Técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC com vigência para 2010, que alteraram as práticas contábeis adotadas no Brasil. Conforme facultado pela Deliberação CVM nº 803/09, a Administração da Companhia optou por apresentar suas Informações Trimestrais - ITR utilizando as normas contábeis adotadas no Brasil até 31 de dezembro de 2009. Conforme requerido pela referida Deliberação, a Companhia divulgou esse fato na nota explicativa nº 2 às ITR, bem como os esclarecimentos das razões que impedem a apresentação da estimativa dos seus possíveis efeitos no patrimônio líquido e no resultado.

São Paulo, 13 de maio de 2010

MOORE STEPHENS LIMA LUCCHESI  
Auditores Independentes  
CRC 2SP 015.045/O-0

Carlos Atushi Nakamura  
Contador  
CRC 1SP 113.118/O-4



01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01875-9	BRAZILIAN SECURITIES CIA SECURITIZACAO	03.767.538/0001-14

ÍNDICE

GRUPO	QUADRO	DESCRIÇÃO	PÁGINA
01	01	IDENTIFICAÇÃO	1
01	02	SEDE	1
01	03	DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)	1
01	04	REFERÊNCIA DO ITR	1
01	05	COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL	2
01	06	CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA	2
01	07	SOCIETÁRIAS NÃO INCLuíDAS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS	2
01	08	PROVENTOS EM DINHEIRO	2
01	09	CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO E ALTERAÇÕES NO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO	3
01	10	DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES	3
02	01	BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO	4
02	02	BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO	5
03	01	DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO	7
04	01	04 - DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA	9
05	01	05 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2010 a 31/03/2010	10
05	02	05 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2010 a 31/03/2010	11
06	01	NOTAS EXPLICATIVAS	12
07	01	COMENTÁRIO DO DESEMPENHO DA COMPANHIA NO TRIMESTRE	39
16	01	COMENTÁRIO SOBRE O COMPORTAMENTO DAS PROJEÇÕES EMPRESARIAIS	40
21	01	RELATÓRIO DA REVISÃO ESPECIAL	41

## Anexo VIII – Relatório de *Rating*



### Certificados de Recebíveis Imobiliários BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Relatório Analítico

#### Rating

**A+**

Obrigações protegidas por elevadas margens de cobertura para o pagamento de juros e principal. Obrigações suportadas por garantias seguras. A capacidade de pagamento é forte. O risco de crédito é baixo.

Data: 10/set/2010  
Validade: 30/jul/2011

#### Sobre o Rating

Perspectiva: Estável

Observação: -

Histórico:

Set/10: Atribuição: A+

#### FUNDAMENTOS DO RATING

O Comitê de Classificação de Risco da Austin Rating, em reunião realizada no dia 10 de setembro de 2010, atribuiu o *rating* A+ ("A mais"), com perspectiva *estável*, para os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Série 2010-169 (Série Sênior) da 1ª (primeira) Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização (Brazilian Securities). O *rating* atribuído traduz, na escala nacional da Austin Rating, um baixo risco de crédito de longo prazo, sendo válido exclusivamente para a operação descrita no item "Características da Emissão".

A operação analisada terá lastro em 68 (sessenta e oito) Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs) emitidas por Incorporação Classic Ltda. (Classic), RCN e Godói Construtora Ltda. (RCN e Godói) e Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária (Brazilian Mortgages). Essas CCIs são representativas de créditos imobiliários, decorrentes de 68 (sessenta e oito) Contratos Imobiliários firmados entre essas originadoras e 68 (sessenta e oito) compradores pessoas físicas. Os contratos têm como objetos imóveis residenciais, os quais pertencem a diversos empreendimentos de incorporação no Distrito Federal e nos estados da Bahia, Goiás, Minas Gerais, Pernambuco, Paraná, Rio de Janeiro, Rio Grande do Sul, Santa Catarina, Sergipe e São Paulo.

A emissão representará o valor presente dos fluxos de caixa dos 68 (sessenta e oito) contratos acima mencionados, perfazendo o montante de R\$ 11.005.089,33 (onze milhões, cinco mil, oitenta e nove reais e trinta e três centavos), na data da emissão (13 de julho de 2010). A operação prevê a emissão de 33 (trinta e três) unidades de CRIs Seniores, os quais terão valor nominal unitário de R\$ 300.138,80 (trezentos mil, cento e trinta e oito reais e oitenta centavos), perfazendo R\$ 9.904.580,40 (nove milhões, novecentos e quatro mil, quinhentos e oitenta reais e quarenta centavos), o equivalente a 90% da emissão. Adicionalmente, serão emitidos 03 (três) unidades de CRIs da Série Junior, com valor unitário de R\$ 366.836,31 (trezentos e sessenta e seis mil, oitocentos e trinta e seis reais e trinta e um centavos), perfazendo um total de R\$ 1.100.508,93 (um milhão, cem mil, quinhentos e oito reais e noventa e três centavos), o que corresponde a 10% da emissão.

Os CRIs terão prazo de 359 (trezentos e cinquenta) meses, com vencimento final em 13 de junho de 2040. Os certificados serão corrigidos nesse período pelo IGP-M (FGV), em periodicidade anual. A Série Sênior (2010-169) fará jus a uma remuneração de 8,8930% ao ano, estando previstos pagamentos mensais e sucessivos de principal e juros a partir de 13 de setembro de 2010. A Série Júnior (2010-170) renderá 31,3200% ao ano, sendo amortizada mensalmente a partir de 13 de fevereiro de 2011.

Os CRIs contarão com as seguintes garantias: i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários; ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis objeto dos Contratos Imobiliários; e iii) obrigação individual da Incorporação Classic (Coobrigada) de recomprar os Créditos Imobiliários inadimplentes até o volume equivalente a 1% do valor da emissão. Particularmente para os CRIs da Série Sênior, objeto da presente classificação, existe o reforço de crédito representado pela estrutura de subordinação de 10% (emissão de CRI Júnior). A emissão contará, ainda, com Fundos de Reserva e Liquidez, constituído a partir dos fluxos de caixa dos Contratos durante a carência dos CRIs.

Para a atribuição do *rating*, a Austin Rating recebeu da Brazilian Securities, dentre outras informações, o documento com o Sumário da Emissão, Termo de Securitização,

#### Analistas:

Pablo Mantovani  
Tel.: 55 11 3377 0702  
pablo.mantovani@austin.com.br

Maurício Bassi  
Tel.: 55 11 3377 0709  
mauricio.bassi@austin.com.br

Austin Rating Serviços Financeiros  
Rua Leopoldo Couto Megalhães,  
110 - conj. 73  
São Paulo - SP  
CEP 04542-000  
Tel.: 55 11 3377 0707  
Fax: 55 11 3377 0739  
www.austin.com.br



## Certificados de Recebíveis Imobiliários BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Cópias dos Contratos de Cessão de Créditos e as planilhas com os fluxos de caixa dos Contratos Imobiliários, além de informações obtidas durante a reunião de *due diligence* no dia 28 de julho de 2010. Em atendimento aos itens 1.4 e 1.7 de seu Código de Conduta, a Austin Rating informa que as informações recebidas foram julgadas como sendo suficientes para a atribuição da classificação de risco de crédito.

O *rating A+* está alinhado à metodologia de classificação de risco de emissões lastreadas em créditos imobiliários (CRIs) da Austin Rating, fundamentando-se, primordialmente, na análise da qualidade de crédito atual e projetada da carteira de créditos, levando em conta os diversos eventos e fatores de risco que podem influenciar a integralidade e a pontualidade dos pagamentos dos créditos imobiliários, ocasionando distorções nos fluxos de caixa previstos da operação. Ainda seguindo a metodologia desta agência, a nota fundamenta-se, com elevado grau de importância, na qualidade agregada pelas garantias / reforços de crédito, tanto do ponto de vista do favorecimento da liquidez da operação, como na taxa de recuperação estimada, em caso de *default*. Nesse sentido, foram observados, entre outros fatores, o nível de sobrecolateralização da garantia, a liquidez, a segurança jurídica e o ambiente de controles criado pelos estruturadores, a fim de assegurar a preservação dessas. A classificação atribuída suporta-se também na análise dos riscos eventualmente emitidos pelas contrapartes, assim como, por outro lado, na contribuição dessas para a atenuação do risco de crédito da operação.

A nota atribuída reflete, por um lado, os seguintes aspectos positivos:

- A carteira que serve como lastro dos CRIs apresentava um atraso total de apenas R\$ 17,3 mil na data de Cessão dos Créditos.
- A carteira cedida apresenta boa diversificação por empreendimentos/projeto e por Estado, conforme apresentado em tabelas no item Perfil da Carteira, mais adiante nesse relatório. Esses aspectos reduzem a exposição do fluxo de caixa aos riscos por empreendimento e por região.
- A carteira-lastro tinha um baixo *loan-to-value* (LTV) médio – em 46,3% –, fortalecendo a expectativa favorável quanto à vontade de pagar dos mutuários. Destaque-se que o saldo médio remanescente dos contratos é de R\$ 161,8 mil.
- A Série Sênior conta com subordinação de 10% (CRIs da Série Júnior), protegendo a operação contra efeitos de inadimplência da carteira até esse limite.
- A carteira de créditos cedida apresenta uma taxa de remuneração bastante superior à taxa de remuneração dos CRIs da Série Sênior (12,9% a.a. contra 8,9% a.a.), diferença que será absorvida pelos CRIs da Série Júnior. Ainda que os CRIs Júnior sejam amortizados mensalmente, considera-se que, ao menos na carência, esse aspecto será percebido positivamente pela operação.
- A alienação fiduciária dos Imóveis está presente em 100% dos Contratos da carteira cedida. No entendimento da Austin Rating, este instrumento garante uma rápida retomada dos bens, fortalecendo a expectativa de recuperação do capital investido, sobretudo se analisado o baixo LTV da carteira (ou seja, os imóveis têm um valor de venda muito superior ao saldo remanescente dos contratos). Somado a isso, os direitos creditórios serão inicialmente averbados no RGI, fato que se traduz na transferência da garantia real (alienação dos imóveis) aos credores dos CRIs.
- Os créditos cedidos são oriundos de Contratos Imobiliários referentes a imóveis com "habite-se", não havendo, assim, riscos da fase construtiva (riscos de construção e performance), nem qualquer descasamento potencial de indexadores da operação (já que na fase construtiva o índice é o INCC, passando para o IGP-M no pós-chaves).
- Os Contratos Imobiliários contam com seguro contra morte e invalidez permanente para os devedores dos direitos creditórios, o que mitiga os efeitos desses riscos para a operação.
- Como resultado de processos bastante eficientes para a aquisição de créditos, emissão de certificados de recebíveis imobiliários, acompanhamento e cobrança dos recebíveis (tais processos são avaliados e relatados



## Certificados de Recebíveis Imobiliários BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

com maior profundidade no relatório de *rating* corporativo atribuído por essa agência àquela Securitizadora), a Brazilian Securities apresenta histórico bastante positivo no mercado de securitização de créditos imobiliários, sendo que, desde sua constituição (abril de 2000), a companhia já realizou 84 emissões de CRIs, no montante global de R\$ 3,5 bilhões, não tendo registrado nenhum *default* nessas. Existe, portanto, uma expectativa favorável dessa agência sobre a capacidade e o compromisso da Brazilian Securities com a presente emissão, sobretudo no que diz respeito à seleção dos créditos, no exercício da cobrança de créditos em atraso e nos controles dos fluxos referentes à transação.

- A carteira-lastro dos CRIs foi auditada pela FPS Negócios Imobiliários Ltda., reforçando a credibilidade sobre a existência e as características do lastro.
- Os imóveis foram avaliados por empresas independentes, o que também reforça a credibilidade quanto aos valores considerados para o cálculo do LTV da carteira.
- O Banco Santander S/A (Banco Arrecadador), instituição onde serão mantidas as contas dessa emissão, transmite um baixo risco de crédito para a transação.
- Existe adequada segregação jurídica da carteira em relação ao risco das cedentes, ficando caracterizada a cessão definitiva dos créditos para a Brazilian Securities, e a segregação do risco daquela Securitizadora, por meio do Patrimônio Separado.

A nota atribuída reflete, por outro lado, os seguintes pontos:

- Em que pese o fato de a Brazilian Securities ter realizado a verificação do *Debt-to-Income ratio* dos mutuários, a carteira que serve como lastro dos CRIs apresentava, no momento da cessão, um prazo decorrido (*seasoning*) muito curto (em torno de 3 meses), o que impediu uma análise histórica dos níveis de atrasos e perda, prejudicando o *rating*.
- Em razão de se tratar de uma venda definitiva de créditos (*true sale*), não existe obrigação de recompra de créditos inadimplidos pelos Originadores (apenas 1% da Classic), podendo o fluxo de caixa da operação ser prejudicado, levando à necessidade de execução das garantias, caso haja uma deterioração da carteira superior ao nível de 10% de perdas (subordinação).
- Apesar da boa pulverização ao nível dos clientes (68), os 2 maiores Devedores apresentam concentração de 10,8% da carteira, superior, portanto, ao nível de subordinação da Série Sênior.
- A longevidade da operação (crédito mais longo com 30 anos) agrega maior dificuldade quanto às previsões e projeções sobre a capacidade de pagamento dos mutuários (ligada aos níveis de renda e emprego da economia local) e ao comportamento das variáveis que influenciam o valor dos imóveis vinculados à operação. Note-se que o LTV médio da carteira (apresentado anteriormente) foi calculado com base no valor de mercado atual dos imóveis (apurado por empresas de avaliação), valor este que pode oscilar no longo prazo da operação.
- Apesar da Brazilian Securities estabelecer relação direta com os mutuários a partir do momento da cessão dos créditos (inclusive emitindo os boletos de cobrança) e dos devedores terem sido notificados sobre a cessão, existe uma possibilidade remota de que os pagamentos dos valores devidos sejam feitos diretamente aos Originadores.

### Perspectiva

A perspectiva estável traduz a expectativa de que o *rating* dos CRIs da Série 2010-169 não se modificará no curto prazo, em função da preservação de seus principais fundamentos. A nota de crédito poderá, entretanto, sofrer alterações caso seja observada, especialmente, distorções nos fluxos produzidos pela carteira-lastro.

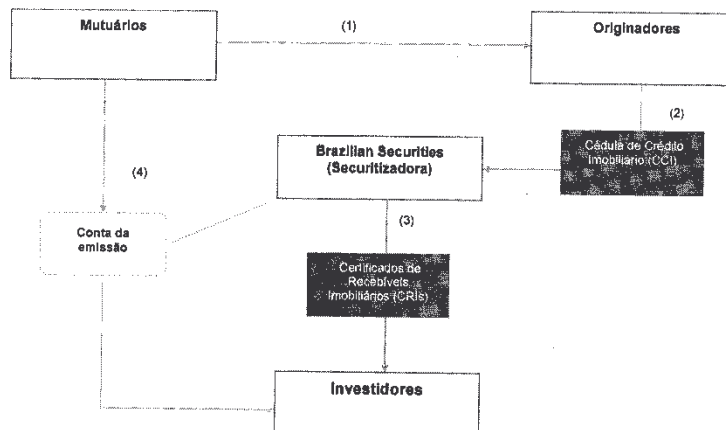
**Certificados de Recebíveis Imobiliários**  
**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

**ACOMPANHAMENTO DA CLASSIFICAÇÃO**

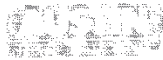
A Austin Rating acompanhará os riscos relativos a presente emissão, pelo menos durante o prazo de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias contados da atribuição do *rating*. Esta classificação estará permanentemente sujeita a alterações, de acordo com a metodologia de análise desta agência.

**RESUMO DA OPERAÇÃO**

A transação classificada consiste na securitização dos fluxos de caixa gerados mensalmente por uma carteira imobiliária composta de 68 (sessenta e oito) Contratos Imobiliários, firmados entre as originadoras Incorporação Classic, RCN e Godói, Cargill Agrícola e Brazilian Mortgages junto a 68 (sessenta e oito) compradores pessoas físicas. Esses contratos têm como objetos imóveis (unidades) residenciais, os quais pertencem a diversos empreendimentos de incorporação no Distrito Federal e nos estados da Bahia, Goiás, Minas Gerais, Pernambuco, Paraná, Rio de Janeiro, Rio Grande do Sul, Santa Catarina, Sergipe e São Paulo. Essa securitização de créditos imobiliários pela Brazilian Securities segue o seguinte fluxo:



- (1) Os Originadores (Incorporação Classic, RCN e Godói, Cargill Agrícola e Brazilian Mortgages) celebram 68 (sessenta e oito) Contratos de Compra e Venda / Contratos de Financiamento de Imóveis junto a 68 (sessenta e oito) mutuários (pessoas físicas);
- (2) Os Originadores cedem os Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos para a Brazilian Securities Cia de Securitização (Securizadora), por meio de 68 (sessenta e oito) Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs);
- (3) Com lastro nas CCIs, a Securizadora promove, por meio do Termo de Securitização de Créditos, a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) das Séries 2010-169 (Série Sênior) e 2010-170 (CRI Júnior), instituindo o regime fiduciário, com a nomeação do Agente Fiduciário, e solicita o registro dos CRIs à CVM, e na CETIP para negociação;
- (4) Com a cessão dos Créditos Imobiliários, os pagamentos mensais dos Contratos de Compra e Venda serão feitos diretamente na Conta Corrente da Emissão, e estes recursos serão utilizados para o pagamento dos CRIs e demais despesas da Emissão.



**Certificados de Recebíveis Imobiliários**  
**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

**CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

<b>Emissora:</b>	Brazilian Securities Companhia de Securitização;
<b>Originadores:</b>	Incorporação Classic Ltda. (SPE do Grupo Borges Landeiro), RCN e Godoi Construtora Ltda., Cargill Agrícola S.A. e Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária;
<b>Agente Fiduciário:</b>	Oliveira Trust DTVM Ltda.;
<b>Custodiante:</b>	Oliveira Trust DTVM Ltda.;
<b>Banco Escriurador:</b>	Banco Bradesco S/A;
<b>Empresa de Auditoria:</b>	FPS Negócios Imobiliários Ltda.;
<b>Instrumento:</b>	Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs;
<b>Forma dos CRIs:</b>	Escritural;
<b>Emissão:</b>	1ª (Primeira);
<b>Nº das Séries:</b>	2010-169 e 2010-170;
<b>Registro CVM:</b>	A definir;
<b>Data Registro CVM:</b>	A definir;
<b>Código do Ativo:</b>	10G0020942 (CRIs Sênior) e 10G0020957(CRIs Júnior);
<b>Código ISIN:</b>	A definir;
<b>Negociação:</b>	CETIP;
<b>Nº de CRIs Série Sênior:</b>	33 (trinta e três);
<b>Nº de CRIs Série Júnior:</b>	03 (três);
<b>Valor Nominal Unitário CRIs Seniores:</b>	R\$ 300.138,80 (trezentos mil, cento e trinta e oito reais e oitenta centavos);
<b>Valor Nominal Unitário CRI Júnior:</b>	R\$ 366.836,31 (trezentos e sessenta e seis mil, oitocentos e trinta e seis reais e trinta e um centavos);
<b>Valor Total Série Sênior:</b>	R\$ 9.904.580,40 (nove milhões, novecentos e quatro mil, quinhentos e oitenta reais e quarenta centavos);
<b>Valor Total Série Júnior:</b>	R\$ 1.100.508,93 (um milhão, cem mil, quinhentos e oito reais e noventa e três centavos);
<b>Valor Total da Emissão:</b>	R\$ 11.005.089,33 (onze milhões, cinco mil, oitenta e nove reais e trinta e três centavos);
<b>Data de Emissão:</b>	13 de julho de 2010;
<b>Data de Vencimento:</b>	13 de junho de 2040;
<b>Prazo:</b>	359 (trezentos e cinquenta e nove) meses;
<b>Índice de Atualização:</b>	IGP-M (FGV);
<b>Periodicidade:</b>	Mensal;
<b>Juros Remuneratórios:</b>	8,8930% ao ano para os CRIs Sênior e 31,3200 % ao ano para os CRIs Júnior;
<b>Forma de Pagamento:</b>	Pagamentos mensais de juros e amortização, todo dia 13 (treze) de cada mês, a partir de 13/09/2010 para os CRIs Sênior e a partir de 13/02/2011 para os CRIs Júnior, conforme o fluxo financeiro apresentado adiante. Note-se que o fluxo financeiro dos CRIs poderá ser alterado em função de amortizações ou

**Certificados de Recebíveis Imobiliários**  
**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

liquidações antecipadas e alteração na cronologia de pagamentos, ou outros fatores em função do risco destes certificados.

- Garantias:** (i) Instituição de 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; (iii) Obrigação individual da Incorporação Classic (Coobrigada) de recomprar os Créditos Imobiliários inadimplentes até o volume equivalente a 1% (um por cento) do valor da emissão; (iv) Para a Série Senior, Subordinação de CRIs Série Junior em percentual de 10% (dez por cento).
- Fundo de Reserva:** Esse Fundo será constituído pelo fluxo de caixa para pagamento do principal e juros dos CRIs Júnior (Série 2010-170) nos 6 (seis) meses de carência dos CRIs Júnior seguintes ao primeiro mês de carência.
- 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.
- 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.

**Fluxo de Pagamentos dos CRIs**

Fluxo de Pagamentos da Séries 2010-169 e 2010-170									
#	Vencido	CRI Senior (Série 2010-169)				CRI Junior (Série 2010-170)			
		Saldo Devedor	Amortização	Juros	Total	Saldo Devedor	Amortização	Juros	Total
0	13/07/2010	9.904.580	0	0	0	1.100.509	0	0	0
1	13/08/2010	9.975.149	0	0	0	1.125.784	0	0	0
2	13/09/2010	9.975.149	43.312	71.072	114.384	1.151.639	0	0	0
3	13/10/2010	9.931.837	43.492	70.763	114.255	1.178.088	0	0	0
4	13/11/2010	9.888.346	49.877	70.453	120.330	1.205.145	0	0	0
5	13/12/2010	9.838.469	43.919	70.088	114.017	1.232.823	0	0	0
6	13/01/2011	9.794.550	88.611	89.785	158.396	1.261.137	0	0	0
7	13/02/2011	9.705.939	44.735	89.154	113.888	1.261.137	5.813	28.964	34.777
8	13/03/2011	9.661.204	44.934	88.835	113.769	1.255.324	5.839	28.830	34.669
9	13/04/2011	9.616.270	71.689	88.515	140.204	1.249.485	9.315	28.696	38.011
10	13/05/2011	9.544.581	99.798	88.004	167.802	1.240.171	12.967	28.482	41.450
11	13/06/2011	9.444.782	46.346	87.293	113.639	1.227.203	6.022	28.185	34.207
12	13/07/2011	9.398.437	46.550	86.963	113.513	1.221.181	6.049	28.046	34.095
13	13/08/2011	9.351.886	46.769	86.631	113.400	1.215.133	6.077	27.907	33.984
14	13/09/2011	9.305.118	46.982	86.298	113.279	1.209.056	6.105	27.768	33.872
15	13/10/2011	9.258.136	47.198	85.963	113.161	1.202.952	6.133	27.628	33.760
16	13/11/2011	9.210.938	54.409	85.627	120.036	1.196.819	7.070	27.487	34.556
17	13/12/2011	9.156.529	47.706	85.239	112.945	1.189.749	6.199	27.324	33.523
18	13/01/2012	9.108.824	92.436	84.899	157.336	1.183.551	12.011	27.182	39.193



**Certificados de Recebíveis Imobiliários**  
**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

19	13/02/2012	9.016.387	48.607	64.241	112.848	1.171.540	6.316	26.906	33.222
20	13/03/2012	8.967.780	48.839	63.894	112.733	1.165.224	6.346	26.761	33.107
21	13/04/2012	8.918.941	75.642	63.546	139.188	1.158.878	9.828	26.615	36.444
22	13/05/2012	8.843.300	104.634	63.008	167.641	1.149.050	13.596	26.390	39.985
23	13/06/2012	8.738.666	50.387	62.262	112.649	1.135.454	6.547	26.077	32.624
24	13/07/2012	8.688.279	50.644	61.903	112.547	1.128.907	6.580	25.927	32.507
25	13/08/2012	8.637.635	50.893	61.542	112.435	1.122.327	6.613	25.776	32.389
26	13/09/2012	8.586.742	51.151	61.180	112.331	1.115.714	6.646	25.624	32.270
27	13/10/2012	8.535.591	51.410	60.815	112.225	1.109.068	6.680	25.471	32.151
28	13/11/2012	8.484.181	50.559	60.449	120.008	1.102.388	7.739	25.318	33.057
29	13/12/2012	8.424.622	52.022	60.025	112.047	1.094.649	6.759	25.140	31.900
30	13/01/2013	8.372.600	96.796	59.854	156.449	1.087.890	12.577	24.985	37.562
31	13/02/2013	8.275.804	53.015	58.984	111.979	1.075.313	6.888	24.696	31.585
32	13/03/2013	8.222.789	53.292	58.586	111.878	1.068.424	6.924	24.538	31.462
33	13/04/2013	8.169.497	80.143	58.207	138.350	1.061.500	10.413	24.379	34.792
34	13/05/2013	8.089.355	101.756	57.636	159.392	1.051.086	13.222	24.140	37.381
35	13/06/2013	7.987.599	52.966	56.911	109.877	1.037.865	6.882	23.836	30.718
36	13/07/2013	7.934.633	53.265	56.533	109.799	1.030.983	6.921	23.678	30.599
37	13/08/2013	7.881.368	53.570	56.154	109.724	1.024.062	6.961	23.519	30.480
38	13/09/2013	7.827.798	53.871	55.772	109.643	1.017.101	7.000	23.359	30.359
39	13/10/2013	7.773.927	54.184	55.388	109.573	1.010.102	7.040	23.199	30.239
40	13/11/2013	7.719.743	54.494	55.002	109.496	1.003.061	7.081	23.037	30.117
41	13/12/2013	7.665.249	54.807	54.614	109.421	995.981	7.121	22.874	29.995
42	13/01/2014	7.610.443	99.636	54.224	153.859	988.859	12.946	22.711	35.657
43	13/02/2014	7.510.807	55.903	53.814	109.417	975.913	7.264	22.413	29.677
44	13/03/2014	7.454.904	56.232	53.115	109.348	968.649	7.307	22.247	29.553
45	13/04/2014	7.398.672	83.139	52.715	135.854	961.343	10.803	22.079	32.861
46	13/05/2014	7.315.533	104.802	52.122	156.925	950.540	13.617	21.831	35.448
47	13/06/2014	7.210.730	58.003	51.376	109.379	936.923	7.537	21.518	29.054
48	13/07/2014	7.152.727	58.359	50.982	109.322	929.386	7.583	21.345	28.928
49	13/08/2014	7.094.368	58.713	50.547	109.260	921.803	7.629	21.171	28.799
50	13/09/2014	7.035.655	59.071	50.128	109.200	914.174	7.675	20.995	28.671
51	13/10/2014	6.976.584	59.440	49.707	109.148	906.499	7.723	20.819	28.543
52	13/11/2014	6.917.143	59.806	49.284	109.090	898.776	7.771	20.642	28.413
53	13/12/2014	6.857.338	60.173	48.858	109.031	891.005	7.819	20.463	28.282
54	13/01/2015	6.797.165	105.064	48.429	153.493	883.186	13.651	20.284	33.935
55	13/02/2015	6.692.101	61.387	47.680	109.067	869.535	7.976	19.970	27.946
56	13/03/2015	6.630.714	61.626	47.243	108.770	861.559	7.994	19.787	27.781
57	13/04/2015	6.569.188	88.480	46.805	135.285	853.564	11.497	19.603	31.100
58	13/05/2015	6.480.707	104.942	46.174	151.116	842.088	13.636	19.339	32.975
59	13/06/2015	6.375.765	56.451	45.427	101.878	828.432	7.335	19.026	26.361
60	13/07/2015	6.319.314	56.836	45.024	101.860	821.097	7.385	18.858	26.243
61	13/08/2015	6.262.478	57.220	44.619	101.840	813.712	7.435	18.688	26.123
62	13/09/2015	6.205.258	57.616	44.212	101.828	806.277	7.486	18.517	26.004



**Certificados de Recebíveis Imobiliários**  
**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

63	13/10/2015	6.147.642	58.009	43.801	101.810	786.791	7.537	18.345	25.883
64	13/11/2015	6.089.633	54.100	43.388	97.488	791.254	7.030	18.172	25.202
65	13/12/2015	6.035.533	54.465	43.003	97.487	784.224	7.077	18.011	25.088
66	13/01/2016	5.981.068	99.340	42.814	141.954	777.147	12.908	17.848	30.756
67	13/02/2016	5.881.729	55.653	41.907	97.560	764.240	7.231	17.552	24.783
68	13/03/2016	5.826.076	56.029	41.510	97.540	757.008	7.280	17.386	24.666
69	13/04/2016	5.770.046	56.408	41.111	97.519	749.728	7.329	17.219	24.548
70	13/05/2016	5.713.638	104.417	40.709	145.126	742.399	13.567	17.050	30.618
71	13/06/2016	5.609.222	57.674	39.965	97.639	728.831	7.494	16.739	24.233
72	13/07/2016	5.551.548	56.026	39.554	95.580	721.338	7.280	16.567	23.846
73	13/08/2016	5.495.521	53.290	39.155	92.445	714.058	6.924	16.399	23.324
74	13/09/2016	5.442.231	53.628	38.775	92.403	707.134	6.968	16.240	23.209
75	13/10/2016	5.388.604	53.961	38.393	92.355	700.186	7.011	16.080	23.092
76	13/11/2016	5.334.642	54.307	38.009	92.315	693.154	7.056	15.919	22.976
77	13/12/2016	5.280.335	54.651	37.822	92.273	686.098	7.101	15.757	22.858
78	13/01/2017	5.225.684	54.995	37.232	92.228	678.997	7.146	15.594	22.740
79	13/02/2017	5.170.689	55.347	36.841	92.188	671.851	7.191	15.430	22.622
80	13/03/2017	5.115.342	55.706	36.446	92.152	664.659	7.238	15.265	22.503
81	13/04/2017	5.059.636	56.061	36.049	92.110	657.421	7.284	15.099	22.383
82	13/05/2017	5.003.575	55.900	35.850	91.550	650.137	7.293	14.931	22.195
83	13/06/2017	4.947.675	56.265	35.252	91.517	642.874	7.311	14.765	22.075
84	13/07/2017	4.891.410	56.158	34.851	91.009	635.563	7.297	14.597	21.894
85	13/08/2017	4.835.252	56.524	34.451	90.975	628.266	7.344	14.429	21.773
86	13/09/2017	4.778.728	56.896	34.048	90.943	620.922	7.393	14.260	21.653
87	13/10/2017	4.721.832	57.271	33.643	90.914	613.529	7.442	14.091	21.532
88	13/11/2017	4.664.561	57.654	33.234	90.888	606.087	7.491	13.920	21.411
89	13/12/2017	4.606.907	52.187	32.824	85.011	598.596	6.781	13.748	20.529
90	13/01/2018	4.554.720	52.516	32.452	84.968	591.815	6.824	13.592	20.416
91	13/02/2018	4.502.204	52.847	32.078	84.925	584.992	6.867	13.435	20.302
92	13/03/2018	4.449.357	47.292	31.701	78.993	578.125	6.145	13.278	19.422
93	13/04/2018	4.402.065	47.573	31.364	78.937	571.980	6.181	13.136	19.318
94	13/05/2018	4.354.492	47.852	31.025	78.877	565.799	6.218	12.994	19.212
95	13/06/2018	4.306.640	48.135	30.684	78.820	559.581	6.254	12.852	19.106
96	13/07/2018	4.258.505	45.191	30.341	75.533	553.327	5.872	12.708	18.580
97	13/08/2018	4.213.314	45.445	30.019	75.464	547.455	5.905	12.573	18.478
98	13/09/2018	4.167.869	45.705	29.696	75.400	541.550	5.939	12.438	18.376
99	13/10/2018	4.122.164	45.966	29.370	75.338	535.611	5.973	12.301	18.274
100	13/11/2018	4.076.198	46.232	29.042	75.275	529.639	6.007	12.164	18.171
101	13/12/2018	4.029.966	46.502	28.713	75.215	523.632	6.042	12.026	18.068
102	13/01/2019	3.983.464	46.770	28.382	75.152	517.589	6.077	11.887	17.964
103	13/02/2019	3.936.694	47.043	28.049	75.092	511.512	6.113	11.748	17.860
104	13/03/2019	3.889.651	47.318	27.713	75.031	505.400	6.148	11.607	17.755
105	13/04/2019	3.842.333	47.595	27.376	74.971	499.252	6.184	11.466	17.650
106	13/05/2019	3.794.738	47.878	27.037	74.915	493.067	6.221	11.324	17.545



**Certificados de Recebíveis Imobiliários**  
**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

107	13/06/2019	3.746.860	45.603	26.696	72.299	486.846	5.925	11.181	17.107
108	13/07/2019	3.701.257	45.892	26.371	72.253	480.921	5.963	11.045	17.008
109	13/08/2019	3.655.365	46.186	26.044	72.230	474.958	6.001	10.908	16.909
110	13/09/2019	3.609.179	46.483	25.715	72.198	468.957	6.040	10.770	16.810
111	13/10/2019	3.562.697	46.782	25.384	72.166	462.917	6.079	10.632	16.710
112	13/11/2019	3.515.915	47.085	25.051	72.136	456.839	6.118	10.492	16.610
113	13/12/2019	3.468.830	46.819	24.715	71.534	450.721	6.083	10.351	16.435
114	13/01/2020	3.422.011	47.121	24.381	71.503	444.637	6.123	10.212	16.334
115	13/02/2020	3.374.890	47.427	24.046	71.473	438.515	6.162	10.071	16.234
116	13/03/2020	3.327.483	47.736	23.708	71.444	432.352	6.203	9.930	16.132
117	13/04/2020	3.279.727	47.018	23.368	70.368	426.150	6.109	9.787	16.030
118	13/05/2020	3.232.709	46.425	23.033	69.458	420.040	6.032	9.647	15.929
119	13/06/2020	3.186.284	40.574	22.702	63.276	414.008	5.272	9.508	14.780
120	13/07/2020	3.145.710	27.141	22.413	49.554	408.736	3.527	9.387	12.914
121	13/08/2020	3.118.568	27.294	22.219	49.513	405.210	3.546	9.306	12.853
122	13/09/2020	3.091.275	27.447	22.025	49.472	401.663	3.566	9.225	12.791
123	13/10/2020	3.063.827	27.605	21.829	49.435	398.097	3.587	9.143	12.730
124	13/11/2020	3.036.222	27.760	21.633	49.393	394.510	3.607	9.061	12.668
125	13/12/2020	3.008.462	27.919	21.435	49.353	390.903	3.628	8.978	12.605
126	13/01/2021	2.980.543	28.080	21.236	49.316	387.275	3.649	8.894	12.543
127	13/02/2021	2.952.464	28.243	21.036	49.279	383.627	3.670	8.811	12.480
128	13/03/2021	2.924.220	28.406	20.836	49.241	379.957	3.691	8.726	12.417
129	13/04/2021	2.895.815	28.570	20.632	49.202	376.266	3.712	8.642	12.354
130	13/05/2021	2.867.244	28.738	20.429	49.167	372.554	3.734	8.556	12.290
131	13/06/2021	2.838.506	28.907	20.224	49.131	368.820	3.756	8.471	12.227
132	13/07/2021	2.809.599	29.077	20.018	49.095	365.064	3.778	8.384	12.162
133	13/08/2021	2.780.522	29.248	19.811	49.059	361.286	3.800	8.297	12.098
134	13/09/2021	2.751.274	29.425	19.603	49.027	357.485	3.823	8.210	12.034
135	13/10/2021	2.721.849	29.600	19.393	48.993	353.662	3.846	8.122	11.968
136	13/11/2021	2.692.249	29.776	19.182	48.958	349.816	3.869	8.034	11.903
137	13/12/2021	2.662.473	29.955	18.970	48.925	345.947	3.892	7.945	11.837
138	13/01/2022	2.632.517	30.137	18.758	48.893	342.055	3.918	7.856	11.772
139	13/02/2022	2.602.380	30.320	18.542	48.862	338.139	3.940	7.766	11.706
140	13/03/2022	2.572.060	30.505	18.326	48.830	334.199	3.964	7.675	11.639
141	13/04/2022	2.541.555	29.108	18.108	47.217	330.236	3.782	7.584	11.367
142	13/05/2022	2.512.447	29.280	17.901	47.181	326.453	3.804	7.497	11.302
143	13/06/2022	2.483.167	23.265	17.692	40.957	322.649	3.023	7.410	10.433
144	13/07/2022	2.459.902	22.169	17.527	39.695	319.626	2.880	7.341	10.221
145	13/08/2022	2.437.733	21.959	17.369	39.328	316.746	2.853	7.275	10.128
146	13/09/2022	2.415.774	22.071	17.212	39.283	313.892	2.868	7.209	10.077
147	13/10/2022	2.393.704	22.185	17.055	39.240	311.025	2.883	7.143	10.026
148	13/11/2022	2.371.519	22.297	16.897	39.194	308.142	2.897	7.077	9.974
149	13/12/2022	2.349.222	22.412	16.738	39.150	305.245	2.912	7.010	9.922
150	13/01/2023	2.326.810	21.214	16.578	37.792	302.333	2.756	6.944	9.700

**Certificados de Recebíveis Imobiliários**  
**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

151	13/02/2023	2.305.597	21.318	16.427	37.745	299.577	2.770	6.880	9.650
152	13/03/2023	2.284.279	21.422	16.275	37.697	296.807	2.783	6.817	9.600
153	13/04/2023	2.262.857	21.529	16.123	37.651	294.023	2.797	6.753	9.550
154	13/05/2023	2.241.328	21.636	15.969	37.605	291.226	2.811	6.688	9.500
155	13/06/2023	2.219.893	21.744	15.815	37.559	288.415	2.825	6.624	9.449
156	13/07/2023	2.197.949	21.852	15.660	37.512	285.589	2.839	6.559	9.398
157	13/08/2023	2.176.097	21.963	15.504	37.468	282.750	2.854	6.494	9.348
158	13/09/2023	2.154.133	22.076	15.348	37.424	279.896	2.868	6.428	9.297
159	13/10/2023	2.132.058	22.188	15.191	37.379	277.028	2.883	6.362	9.245
160	13/11/2023	2.109.889	22.301	15.033	37.334	274.145	2.898	6.296	9.194
161	13/12/2023	2.087.568	22.416	14.874	37.290	271.247	2.913	6.230	9.142
162	13/01/2024	2.065.152	22.533	14.714	37.247	268.334	2.928	6.163	9.090
163	13/02/2024	2.042.619	22.651	14.553	37.204	265.407	2.943	6.095	9.039
164	13/03/2024	2.019.968	22.769	14.392	37.161	262.464	2.958	6.028	8.986
165	13/04/2024	1.997.199	22.888	14.230	37.118	259.505	2.974	5.960	8.934
166	13/05/2024	1.974.311	23.009	14.067	37.075	256.531	2.990	5.892	8.881
167	13/06/2024	1.951.303	23.133	13.903	37.036	253.542	3.006	5.823	8.829
168	13/07/2024	1.928.170	23.256	13.738	36.994	250.536	3.022	5.754	8.776
169	13/08/2024	1.904.914	23.381	13.572	36.953	247.514	3.038	5.685	8.723
170	13/09/2024	1.881.533	23.506	13.406	36.912	244.476	3.054	5.615	8.669
171	13/10/2024	1.858.027	23.634	13.238	36.872	241.422	3.071	5.545	8.615
172	13/11/2024	1.834.393	23.763	13.070	36.833	238.351	3.088	5.474	8.562
173	13/12/2024	1.810.631	23.891	12.901	36.792	235.263	3.104	5.403	8.507
174	13/01/2025	1.786.739	24.023	12.730	36.753	232.159	3.121	5.332	8.453
175	13/02/2025	1.762.717	24.156	12.559	36.715	229.038	3.139	5.260	8.399
176	13/03/2025	1.738.560	24.289	12.387	36.676	225.899	3.156	5.188	8.344
177	13/04/2025	1.714.271	24.427	12.214	36.641	222.743	3.174	5.116	8.289
178	13/05/2025	1.689.844	22.855	12.040	34.895	219.589	2.970	5.043	8.012
179	13/06/2025	1.666.989	14.624	11.877	26.502	216.599	1.900	4.975	6.875
180	13/07/2025	1.652.365	13.761	11.773	25.534	214.699	1.788	4.931	6.719
181	13/08/2025	1.638.604	13.838	11.675	25.513	212.911	1.798	4.890	6.688
182	13/09/2025	1.624.766	13.914	11.576	25.491	211.113	1.808	4.849	6.656
183	13/10/2025	1.610.851	13.990	11.477	25.467	209.305	1.818	4.807	6.625
184	13/11/2025	1.598.861	14.068	11.377	25.446	207.487	1.828	4.765	6.593
185	13/12/2025	1.582.793	14.149	11.277	25.426	205.659	1.838	4.723	6.562
186	13/01/2026	1.568.644	13.636	11.176	24.813	203.821	1.772	4.681	6.453
187	13/02/2026	1.555.008	13.711	11.079	24.790	202.049	1.781	4.640	6.422
188	13/03/2026	1.541.297	13.785	10.982	24.767	200.268	1.791	4.599	6.391
189	13/04/2026	1.527.512	13.862	10.883	24.746	198.477	1.801	4.558	6.359
190	13/05/2026	1.513.850	13.938	10.785	24.722	196.675	1.811	4.517	6.328
191	13/06/2026	1.499.712	14.016	10.686	24.702	194.864	1.821	4.475	6.297
192	13/07/2026	1.485.696	14.095	10.585	24.680	193.043	1.831	4.434	6.265
193	13/08/2026	1.471.601	14.173	10.485	24.658	191.212	1.842	4.391	6.233
194	13/09/2026	1.457.428	14.254	10.384	24.638	189.370	1.852	4.349	6.201



**Certificados de Recebíveis Imobiliários**  
**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

195	13/10/2028	1.443.174	14.334	10.282	24.616	187.518	1.862	4.307	6.169
196	13/11/2028	1.428.841	14.416	10.180	24.596	185.656	1.873	4.264	6.137
197	13/12/2028	1.414.425	14.498	10.078	24.575	183.783	1.884	4.221	6.105
198	13/01/2027	1.399.927	14.582	9.974	24.556	181.899	1.895	4.178	6.072
199	13/02/2027	1.385.346	14.665	9.870	24.536	180.004	1.906	4.134	6.040
200	13/03/2027	1.370.680	14.750	9.768	24.516	178.099	1.917	4.090	6.007
201	13/04/2027	1.355.931	14.837	9.661	24.497	176.182	1.928	4.046	5.974
202	13/05/2027	1.341.094	14.922	9.555	24.478	174.254	1.939	4.002	5.941
203	13/06/2027	1.326.172	15.011	9.449	24.460	172.315	1.950	3.957	5.908
204	13/07/2027	1.311.161	15.099	9.342	24.441	170.365	1.962	3.913	5.875
205	13/08/2027	1.296.061	15.189	9.234	24.423	168.403	1.974	3.868	5.841
206	13/09/2027	1.280.873	15.278	9.128	24.404	166.430	1.985	3.822	5.807
207	13/10/2027	1.265.595	15.371	9.017	24.388	164.444	1.997	3.777	5.774
208	13/11/2027	1.250.224	15.460	8.908	24.368	162.447	2.009	3.731	5.740
209	13/12/2027	1.234.764	15.028	8.798	23.826	160.438	1.953	3.685	5.637
210	13/01/2028	1.219.735	15.122	8.690	23.813	158.486	1.965	3.640	5.605
211	13/02/2028	1.204.613	15.217	8.583	23.799	156.521	1.977	3.595	5.572
212	13/03/2028	1.189.396	15.313	8.474	23.788	154.544	1.990	3.549	5.539
213	13/04/2028	1.174.083	15.410	8.365	23.775	152.554	2.002	3.504	5.506
214	13/05/2028	1.158.673	15.508	8.255	23.763	150.552	2.015	3.458	5.473
215	13/06/2028	1.143.165	15.606	8.145	23.751	148.537	2.028	3.411	5.439
216	13/07/2028	1.127.559	15.707	8.034	23.741	146.509	2.041	3.365	5.406
217	13/08/2028	1.111.852	15.807	7.922	23.729	144.468	2.054	3.318	5.372
218	13/09/2028	1.096.045	15.909	7.809	23.718	142.414	2.067	3.271	5.338
219	13/10/2028	1.080.136	16.012	7.696	23.708	140.347	2.081	3.223	5.304
220	13/11/2028	1.064.124	16.116	7.582	23.698	138.266	2.094	3.176	5.270
221	13/12/2028	1.048.008	16.221	7.467	23.688	136.172	2.108	3.127	5.235
222	13/01/2029	1.031.787	16.327	7.351	23.678	134.065	2.121	3.079	5.200
223	13/02/2029	1.015.460	16.435	7.235	23.670	131.943	2.135	3.030	5.166
224	13/03/2029	999.024	16.106	7.118	23.224	129.808	2.083	2.981	5.074
225	13/04/2029	982.918	14.095	7.003	21.098	127.715	1.831	2.933	4.765
226	13/05/2029	968.823	14.179	6.903	21.081	125.884	1.842	2.891	4.733
227	13/06/2029	954.644	14.264	6.802	21.066	124.041	1.853	2.849	4.702
228	13/07/2029	940.360	14.350	6.700	21.050	122.188	1.865	2.808	4.671
229	13/08/2029	926.030	14.438	6.598	21.036	120.323	1.876	2.763	4.639
230	13/09/2029	911.592	14.525	6.495	21.020	118.447	1.887	2.720	4.608
231	13/10/2029	897.067	14.614	6.392	21.006	116.560	1.899	2.677	4.576
232	13/11/2029	882.453	14.704	6.287	20.992	114.661	1.911	2.633	4.544
233	13/12/2029	867.748	14.795	6.183	20.978	112.750	1.922	2.589	4.512
234	13/01/2030	852.953	14.887	6.077	20.964	110.828	1.934	2.545	4.480
235	13/02/2030	838.067	14.983	5.971	20.954	108.894	1.947	2.501	4.448
236	13/03/2030	823.084	14.810	5.864	20.474	106.947	1.898	2.456	4.355
237	13/04/2030	808.474	14.700	5.760	20.460	105.049	1.910	2.413	4.323
238	13/05/2030	793.774	14.787	5.656	20.443	103.139	1.921	2.369	4.290

**Certificados de Recebíveis Imobiliários**  
**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

239	13/06/2030	778.987	14.786	5.550	20.316	101.217	1.919	2.325	4.243
240	13/07/2030	784.221	12.996	5.445	18.441	99.299	1.689	2.281	3.969
241	13/08/2030	751.225	13.070	5.352	18.422	97.610	1.698	2.242	3.940
242	13/09/2030	738.155	13.144	5.259	18.403	95.912	1.708	2.203	3.911
243	13/10/2030	725.012	13.218	5.166	18.384	94.204	1.718	2.164	3.881
244	13/11/2030	711.793	13.293	5.071	18.365	92.487	1.727	2.124	3.851
245	13/12/2030	698.500	13.370	4.977	18.347	90.759	1.737	2.084	3.822
246	13/01/2031	685.130	13.447	4.881	18.329	89.022	1.747	2.045	3.792
247	13/02/2031	671.683	8.121	4.786	12.907	87.275	1.055	2.004	3.060
248	13/03/2031	663.561	8.145	4.728	12.873	86.220	1.058	1.980	3.038
249	13/04/2031	655.416	8.168	4.670	12.838	85.161	1.061	1.956	3.017
250	13/05/2031	647.248	8.192	4.612	12.804	84.100	1.064	1.931	2.996
251	13/06/2031	639.056	8.217	4.553	12.770	83.035	1.068	1.907	2.975
252	13/07/2031	630.839	7.241	4.495	11.736	81.968	941	1.883	2.823
253	13/08/2031	623.597	7.266	4.443	11.709	81.027	944	1.861	2.805
254	13/09/2031	616.331	7.291	4.391	11.682	80.083	947	1.839	2.787
255	13/10/2031	609.040	7.316	4.339	11.655	79.135	951	1.817	2.768
256	13/11/2031	601.725	7.340	4.287	11.628	78.185	954	1.796	2.749
257	13/12/2031	594.384	7.366	4.235	11.601	77.231	957	1.774	2.731
258	13/01/2032	587.018	7.392	4.182	11.574	76.274	960	1.752	2.712
259	13/02/2032	579.626	7.417	4.130	11.547	75.313	964	1.730	2.693
260	13/03/2032	572.209	7.444	4.077	11.521	74.350	967	1.708	2.675
261	13/04/2032	564.765	7.470	4.024	11.494	73.382	971	1.685	2.656
262	13/05/2032	557.295	7.497	3.971	11.467	72.412	974	1.663	2.637
263	13/06/2032	549.798	7.524	3.917	11.441	71.438	978	1.641	2.618
264	13/07/2032	542.274	7.551	3.864	11.415	70.460	981	1.618	2.599
265	13/08/2032	534.723	7.579	3.810	11.388	69.479	985	1.596	2.580
266	13/09/2032	527.144	7.607	3.756	11.363	68.494	988	1.573	2.561
267	13/10/2032	519.536	7.635	3.702	11.336	67.506	992	1.550	2.542
268	13/11/2032	511.903	7.663	3.647	11.310	66.514	996	1.528	2.523
269	13/12/2032	504.240	7.696	3.593	11.289	65.518	1.000	1.505	2.505
270	13/01/2033	496.544	7.077	3.538	10.615	64.518	920	1.482	2.401
271	13/02/2033	489.467	7.100	3.487	10.587	63.599	923	1.461	2.383
272	13/03/2033	482.367	7.123	3.437	10.559	62.676	925	1.439	2.365
273	13/04/2033	475.244	7.146	3.386	10.532	61.751	928	1.418	2.347
274	13/05/2033	468.099	7.169	3.335	10.504	60.822	932	1.397	2.328
275	13/06/2033	460.930	7.193	3.284	10.477	59.891	935	1.375	2.310
276	13/07/2033	453.737	7.217	3.233	10.450	58.956	938	1.354	2.292
277	13/08/2033	446.520	7.241	3.181	10.422	58.018	941	1.332	2.273
278	13/09/2033	439.280	7.265	3.130	10.395	57.078	944	1.311	2.255
279	13/10/2033	432.014	7.290	3.078	10.368	56.134	947	1.289	2.236
280	13/11/2033	424.724	7.315	3.026	10.341	55.186	950	1.267	2.218
281	13/12/2033	417.410	7.340	2.974	10.314	54.236	954	1.246	2.199
282	13/01/2034	410.070	7.365	2.922	10.287	53.282	957	1.224	2.181

**Certificados de Recebíveis Imobiliários  
BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

283	13/02/2034	402.705	7.390	2.869	10.260	52.325	960	1.202	2.182
284	13/03/2034	395.315	7.417	2.817	10.233	51.365	964	1.180	2.143
285	13/04/2034	387.898	7.443	2.764	10.206	50.401	967	1.158	2.125
286	13/05/2034	380.456	7.469	2.711	10.180	49.434	971	1.135	2.106
287	13/06/2034	372.987	7.496	2.657	10.153	48.464	974	1.113	2.087
288	13/07/2034	365.491	7.524	2.604	10.128	47.490	978	1.091	2.068
289	13/08/2034	357.966	7.250	2.550	9.801	46.512	942	1.068	2.010
290	13/09/2034	350.716	7.275	2.499	9.773	45.570	945	1.047	1.992
291	13/10/2034	343.442	7.299	2.447	9.746	44.625	948	1.025	1.973
292	13/11/2034	336.142	7.324	2.395	9.719	43.677	952	1.003	1.955
293	13/12/2034	328.818	7.349	2.343	9.692	42.725	955	981	1.936
294	13/01/2035	321.469	7.375	2.290	9.666	41.770	958	959	1.918
295	13/02/2035	314.094	7.401	2.238	9.639	40.812	962	937	1.899
296	13/03/2035	306.693	7.427	2.185	9.612	39.850	965	915	1.880
297	13/04/2035	299.266	7.453	2.132	9.585	38.885	968	893	1.861
298	13/05/2035	291.813	7.488	2.079	9.567	37.917	973	871	1.844
299	13/06/2035	284.326	4.378	2.028	6.404	36.944	569	848	1.417
300	13/07/2035	279.947	4.398	1.995	6.393	36.375	572	835	1.407
301	13/08/2035	275.549	4.418	1.963	6.382	35.803	574	822	1.396
302	13/09/2035	271.131	4.439	1.932	6.371	35.229	577	809	1.386
303	13/10/2035	266.692	4.460	1.900	6.360	34.652	579	796	1.375
304	13/11/2035	262.232	4.480	1.868	6.349	34.073	582	783	1.365
305	13/12/2035	257.752	4.501	1.836	6.338	33.491	585	769	1.354
306	13/01/2036	253.250	4.523	1.804	6.327	32.906	588	756	1.343
307	13/02/2036	248.728	4.544	1.772	6.316	32.318	590	742	1.333
308	13/03/2036	244.183	4.566	1.740	6.306	31.728	593	729	1.322
309	13/04/2036	239.617	4.588	1.707	6.295	31.135	596	715	1.311
310	13/05/2036	235.029	4.611	1.675	6.285	30.538	599	701	1.300
311	13/06/2036	230.419	4.634	1.642	6.096	29.939	579	688	1.266
312	13/07/2036	225.965	4.477	1.610	6.087	29.361	582	674	1.256
313	13/08/2036	221.488	4.500	1.578	6.078	28.779	585	661	1.246
314	13/09/2036	216.988	4.522	1.546	6.068	28.194	588	648	1.235
315	13/10/2036	212.468	4.546	1.514	6.059	27.607	591	634	1.225
316	13/11/2036	207.920	4.569	1.481	6.051	27.016	594	620	1.214
317	13/12/2036	203.351	4.593	1.449	6.042	26.422	597	607	1.204
318	13/01/2037	198.758	4.617	1.416	6.033	25.826	600	593	1.193
319	13/02/2037	194.141	4.641	1.383	6.024	25.226	603	579	1.182
320	13/03/2037	189.500	4.666	1.350	6.016	24.623	606	565	1.172
321	13/04/2037	184.834	4.690	1.317	6.007	24.016	609	552	1.161
322	13/05/2037	180.144	4.715	1.284	5.999	23.407	613	538	1.150
323	13/06/2037	175.428	4.741	1.250	5.991	22.794	616	524	1.139
324	13/07/2037	170.688	4.766	1.216	5.982	22.178	619	509	1.129
325	13/08/2037	165.922	4.792	1.182	5.974	21.559	623	495	1.118
326	13/09/2037	161.130	4.818	1.148	5.966	20.936	626	481	1.107

**Certificados de Recebíveis Imobiliários**  
**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

327	13/10/2037	156.312	4.844	1.114	5.958	20.310	629	466	1.096
328	13/11/2037	151.468	4.871	1.079	5.950	19.681	633	452	1.085
329	13/12/2037	146.597	4.898	1.044	5.942	19.048	636	437	1.074
330	13/01/2038	141.700	4.925	1.010	5.934	18.412	640	423	1.063
331	13/02/2038	136.775	4.952	975	5.926	17.772	643	408	1.052
332	13/03/2038	131.823	4.980	939	5.919	17.128	647	393	1.040
333	13/04/2038	126.843	5.008	904	5.911	16.481	651	379	1.029
334	13/05/2038	121.836	5.036	868	5.904	15.831	654	364	1.018
335	13/06/2038	116.800	5.064	832	5.897	15.176	658	349	1.007
336	13/07/2038	111.736	5.093	796	5.889	14.518	662	333	995
337	13/08/2038	106.643	5.122	760	5.882	13.857	666	318	984
338	13/09/2038	101.521	5.152	723	5.875	13.191	669	303	972
339	13/10/2038	96.369	5.181	687	5.868	12.522	673	288	961
340	13/11/2038	91.188	5.211	650	5.861	11.848	677	272	949
341	13/12/2038	85.977	5.242	613	5.854	11.171	681	257	938
342	13/01/2039	80.735	5.272	575	5.847	10.490	685	241	926
343	13/02/2039	75.463	5.303	538	5.841	9.805	689	225	914
344	13/03/2039	70.160	5.334	500	5.834	9.116	693	209	902
345	13/04/2039	64.826	5.366	462	5.828	8.423	697	193	891
346	13/05/2039	59.450	5.398	424	5.821	7.726	701	177	879
347	13/06/2039	54.062	5.430	385	5.815	7.025	706	161	867
348	13/07/2039	48.632	5.462	346	5.809	6.319	710	145	855
349	13/08/2039	43.170	5.495	308	5.803	5.609	714	129	843
350	13/09/2039	37.674	4.912	268	5.181	4.895	638	112	751
351	13/10/2039	32.762	3.819	233	4.052	4.257	496	98	594
352	13/11/2039	28.943	3.852	206	4.059	3.761	501	86	587
353	13/12/2039	25.091	3.886	179	4.065	3.280	505	75	580
354	13/01/2040	21.205	3.920	151	4.071	2.755	509	63	573
355	13/02/2040	17.284	3.955	123	4.078	2.246	514	52	565
356	13/03/2040	13.329	3.987	95	4.082	1.732	518	40	558
357	13/04/2040	9.342	3.128	67	3.195	1.214	406	28	434
358	13/05/2040	6.214	3.155	44	3.199	807	410	19	428
359	13/06/2040	3.059	3.059	22	3.081	397	397	9	407

**CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

A seleção dos Créditos Imobiliários foi realizada pela Brazilian Securities e pela FPS, de acordo com os seguintes critérios:

- Imóveis já concluídos, com Habite-se concedido pelo órgão administrativo competente;
- Imóveis com finalidade residencial ou comercial;
- As despesas de IPTU e Condomínio pertinentes aos Imóveis devem estar adimplidas;
- Os Contratos Imobiliários devem prever a contratação de seguros de MIP e DFI;



## Certificados de Recebíveis Imobiliários BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

- A relação entre o saldo devedor dos Contratos Imobiliários e o valor de avaliação dos imóveis ("LTV") igual ou menor do que 80%;
- O prazo máximo remanescente dos Contratos Imobiliários deve ser igual ou inferior 359 meses;
- Os Créditos devem ser corrigidos monetariamente pelo IGP-M, em periodicidade mensal e calculados segundo o sistema de amortização da Tabela Price;
- As parcelas dos Contratos Imobiliários deverão ser reajustadas mensalmente;
- Os Créditos Imobiliários devem estar representados na forma de CCIs previamente averbadas nas matrículas dos Imóveis, quando assim for exigido pela legislação aplicável;
- Restrição no SERASA no valor máximo de R\$ 500,00;
- 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).

### PERFIL DA CARTEIRA

#### Características Gerais

Valor Presente (R\$)	11.005.089,3
Saldo Devedor Médio (R\$)	161.839,5
Valor de Avaliação Médio (R\$)	349.445,9
Prazo Médio (meses)	48
Prazo Máximo (meses)	359
LTV Médio (%)	46,31
Duration (meses)	56,65
Quantidade de Contratos	68

#### Distribuição por Originadores

Originador	Saldo Devedor (R\$)	Participação (%)
Brazilian Mortgages	9.182.619,23	83,26
Cargill	1.888.962,21	15,35
Classic	111.233,71	1,01
RCN - Godoi	42.274,11	0,38
Total	11.005.089,27	100,00



**Certificados de Recebíveis Imobiliários**  
**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

**Distribuição por Concentração de Valores**

Faixas de Valores (R\$)	Número de Contratos	Saldo Devedor (R\$)	Participação (%)
Abaixo de 50 mil	14	467.508	4,25
Entre 50 mil e 100 mil	21	1.502.291	13,65
Entre 100 mil e 200 mil	12	1.745.166	15,86
Entre 200 mil e 300 mil	12	3.009.814	27,35
Entre 300 mil e 400 mil	2	651.676	5,92
Entre 400 mil e 500 mil	2	861.523	7,83
Entre 500 mil e 600 mil	5	2.767.112	25,14
Entre 600 mil e 700 mil	0	0	0,00
Entre 700 mil e 800 mil	0	0	0,00
Entre 800 mil e 900 mil	0	0	0,00
Entre 900 mil e 1 milhão	0	0	0,00
Acima de 1 milhão	0	0	0,00
<b>Total</b>	<b>68</b>	<b>11.005.089,27</b>	<b>100,00</b>

**Distribuição por Prazo**

Faixas de Prazo	Número de Contratos	Saldo Devedor (R\$)	Participação (%)
Abaixo de 60 meses	8	478.990	4,35
Entre 60 meses e 120 meses	22	4.285.384	38,94
Entre 120 meses e 180 meses	14	2.441.718	22,19
Entre 180 meses e 240 meses	8	669.809	6,09
Entre 240 meses e 300 meses	7	1.799.276	16,35
Entre 300 meses e 360 meses	9	1.329.912	12,08
<b>Total</b>	<b>68</b>	<b>11.005.089,27</b>	<b>100,00</b>

**Distribuição por LTV**

LTV (%)	Número de Contratos	Saldo Devedor (R\$)	Participação (%)
Abaixo de 20,0	6	437.978	3,98
Entre 20,01 e 40,0	14	1.079.587	9,81
Entre 40,01 e 60,0	42	7.527.666	68,40
Entre 60,01 e 80,0	6	1.959.858	17,81
Acima de 80,0	0	0	0,00
<b>Total</b>	<b>68</b>	<b>11.005.089,27</b>	<b>100,00</b>

**Certificados de Recebíveis Imobiliários**  
**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

**Distribuição por Estado**

Estado	Saldo Devedor (R\$)	Participação (%)
BA	386.815	3,51
DF	184.528	1,68
GO	545.002	4,95
MG	387.938	3,34
PE	544.019	4,94
PR	1.790.731	16,27
RJ	132.028	1,20
RS	1.672.811	15,20
SC	427.307	3,88
SE	80.624	0,73
SP	4.873.291	44,28
Total	11.005.089,27	100,00



**Certificados de Recebíveis Imobiliários**  
**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

**Classificação da Austin Rating**

**Obrigações de Longo Prazo**

**Grau de Investimento**

- AAA** Obrigações protegidas por excepcionais margens de cobertura para o pagamento de juros e principal. Obrigações suportadas por garantias sólidas sendo consideradas como a melhor qualidade de crédito. A capacidade de pagamento é extremamente forte. O risco de crédito é quase nulo.
- AA** Obrigações protegidas por ótimas margens de cobertura para o pagamento de juros e principal. Obrigações suportadas por garantias sólidas. A capacidade de pagamento é muito forte. O risco de crédito é muito baixo.
- A** Obrigações protegidas por elevadas margens de cobertura para o pagamento de juros e principal. Obrigações suportadas por garantias seguras. A capacidade de pagamento é forte. O risco de crédito é baixo.
- BBB** Obrigações protegidas por boas margens de cobertura para o pagamento de juros e principal. Obrigações suportadas por garantias seguras. A capacidade de pagamento é adequada. O risco de crédito é moderado.

**Grau Especulativo**

- BB** Obrigações protegidas por moderadas margens de cobertura para o pagamento de juros e principal. Obrigações suportadas por garantias moderadas e apresentam menor probabilidade de *default* entre os títulos com grau especulativo. A capacidade de pagamento é fraca. O risco de crédito é relevante.
- B** Obrigações protegidas por moderadas margens de cobertura para o pagamento de juros e principal. Obrigações suportadas por garantias fracas. A capacidade de pagamento é muito fraca. O risco de crédito é Alto.
- CCC** Obrigações pouco protegidas pelas circunstâncias operacionais desfavoráveis da instituição. Obrigações suportadas por garantias fracas. A capacidade de pagamento é extremamente fraca. O risco de crédito é muito alto.
- CC, C** Obrigações desprotegidas pelas circunstâncias operacionais negativas da instituição. Obrigações não suportadas por garantias. Existe uma grande incerteza quanto ao pagamento dos juros e principal. O risco de crédito é extremamente alto.
- D** Pagamento em situação de *Default*.

A escala de rating de crédito de longo prazo prevê a utilização dos diferenciadores + (mais) e - (menos) entre as categorias AA e B. Estes diferenciadores servem para identificar uma melhor ou pior posição dentro destas categorias de rating.

**Rating** é uma classificação de risco, por nota ou símbolo. Esta expressa a capacidade do emitente de título de dívida negociável ou inegociável em honrar seus compromissos de juros e amortização do principal até o vencimento final. O rating pode ser do emitente, refletindo sua capacidade em honrar qualquer compromisso de uma maneira geral, ou de uma emissão específica, onde é considerada apenas a capacidade do emitente em honrar aquela obrigação financeira determinada.

As informações obtidas pela Austin Rating foram consideradas como adequadas e confiáveis. As opiniões e simulações realizadas neste relatório constituem-se no julgamento da Austin Rating acerca do emitente, não se configurando, no entanto, em recomendação de investimento para todos os efeitos.

Para conhecer nossas escalas de rating e metodologias, acesse: [www.austin.com.br](http://www.austin.com.br)

© Todos os direitos reservados. Nenhuma parte desta publicação poderá ser reproduzida ou transmitida de qualquer modo ou por outro meio, eletrônico ou mecânico, incluindo fotocópia, gravação ou qualquer outro tipo de sistema de armazenamento e transmissão de informação, sem prévia autorização, por escrito, da Austin Rating Serviços Financeiros Ltda.