Formulário de Referência
2010

Última atualização em 28/01/2011

Índice

1. Responsáveis pelo formulário

1.1 - Declaração e Identificação dos responsáveis 1

2. Auditores independentes

2.1/2.2 - Identificação e remuneração dos Auditores 2

2.3 - Outras informações relevantes 3

3. Informações financ. selecionadas

3.1 - Informações Financeiras 4

3.2 - Medições não contábeis 5

3.3 - Eventos subsequentes às últimas demonstrações financeiras 6

3.4 - Política de destinação dos resultados 7

3.5 - Distribuição de dividendos e retenção de lucro líquido 9

3.6 - Declaração de dividendos à conta de lucros retidos ou reservas 10

3.7 - Nível de endividamento 11

3.8 - Obrigações de acordo com a natureza e prazo de vencimento 12

3.9 - Outras informações relevantes 13

4. Fatores de risco

4.1 - Descrição dos fatores de risco 14

4.2 - Comentários sobre expectativas de alterações na exposição aos fatores de risco 22

4.3 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos e relevantes 23

4.4 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos cujas partes contrárias sejam administradores, ex-administradores, controladores, ex-controladores ou investidores 25

4.5 - Processos sigilosos relevantes 26

4.6 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais repetitivos ou conexos, não sigilosos e relevantes em conjunto 27

4.7 - Outras contingências relevantes 28

4.8 - Regras do país de origem e do país em que os valores mobiliários estão custodiados 29

5. Risco de mercado

5.1 - Descrição dos principais riscos de mercado 30

Índice

5.2 - Descrição da política de gerenciamento de riscos de mercado 31
5.3 - Alterações significativas nos principais riscos de mercado 43
5.4 - Outras informações relevantes 44

6. Histórico do emissor

6.1 / 6.2 / 6.4 - Constituição do emissor, prazo de duração e data de registro na CVM 45
6.3 - Breve histórico 46
6.5 - Principais eventos societários ocorridos no emissor, controladas ou coligadas 47
6.6 - Informações de pedido de falência fundado em valor relevante ou de recuperação judicial ou extrajudicial 48
6.7 - Outras informações relevantes 49

7. Atividades do emissor

7.1 - Descrição das atividades do emissor e suas controladas 50
7.2 - Informações sobre segmentos operacionais 52
7.3 - Informações sobre produtos e serviços relativos aos segmentos operacionais 53
7.4 - Clientes responsáveis por mais de 10% da receita líquida total 58
7.5 - Efeitos relevantes da regulação estatal nas atividades 59
7.6 - Receitas relevantes provenientes do exterior 61
7.7 - Efeitos da regulação estrangeira nas atividades 62
7.8 - Relações de longo prazo relevantes 63
7.9 - Outras informações relevantes 64

8. Grupo econômico

8.1 - Descrição do Grupo Econômico 65
8.2 - Organograma do Grupo Econômico 66
8.3 - Operações de reestruturação 67
8.4 - Outras informações relevantes 68

9. Ativos relevantes

9.1 - Bens do ativo não-circulante relevantes - outros 69
9.1 - Bens do ativo não-circulante relevantes / 9.1.a - Ativos imobilizados 70

Índice

9.1 - Bens do ativo não-circulante relevantes / 9.1.b - Patentes, marcas, licenças, concessões, franquias e contratos de transferência de tecnologia 71

9.1 - Bens do ativo não-circulante relevantes / 9.1.c - Participações em sociedades 73

9.2 - Outras informações relevantes 76

10. Comentários dos diretores

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais 77

10.2 - Resultado operacional e financeiro 82

10.3 - Eventos com efeitos relevantes, ocorridos e esperados, nas demonstrações financeiras 83

10.4 - Mudanças significativas nas práticas contábeis - Ressalvas e ênfases no parecer do auditor 84

10.5 - Políticas contábeis críticas 86

10.6 - Controles internos relativos à elaboração das demonstrações financeiras - Grau de eficiência e deficiência e recomendações presentes no relatório do auditor 90

10.7 - Destinação de recursos de ofertas públicas de distribuição e eventuais desvios 91

10.8 - Itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras 92

10.9 - Comentários sobre itens não evidenciados nas demonstrações financeiras 93

10.10 - Plano de negócios 94

10.11 - Outros fatores com influência relevante 95

11. Projeções

11.1 - Projeções divulgadas e premissas 96

11.2 - Acompanhamento e alterações das projeções divulgadas 97

12. Assembléia e administração

12.1 - Descrição da estrutura administrativa 98

12.2 - Regras, políticas e práticas relativas às assembleias gerais 102

12.3 - Datas e jornais de publicação das informações exigidas pela Lei nº6.404/76 105

12.4 - Regras, políticas e práticas relativas ao Conselho de Administração 106

12.5 - Descrição da cláusula compromissória para resolução de conflitos por meio de arbitragem 107

12.6 / 8 - Composição e experiência profissional da administração e do conselho fiscal 108

12.7 - Composição dos comitês estatutários e dos comitês de auditoria, financeiro e de remuneração 112

12.9 - Existência de relação conjugal, união estável ou parentesco até o 2º grau relacionadas a administradores do emissor, controladas e controladores 113

Índice

12.10 - Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle entre administradores e controladas, controladores e outros 114

12.11 - Acordos, inclusive apólices de seguros, para pagamento ou reembolso de despesas suportadas pelos administradores 115

12.12 - Outras informações relevantes 116

13. Remuneração dos administradores

13.1 - Descrição da política ou prática de remuneração, inclusive da diretoria não estatutária 117

13.2 - Remuneração total do conselho de administração, diretoria estatutária e conselho fiscal 118

13.3 - Remuneração variável do conselho de administração, diretoria estatutária e conselho fiscal 120

13.4 - Plano de remuneração baseado em ações do conselho de administração e diretoria estatutária 121

13.5 - Participações em ações, cotas e outros valores mobiliários conversíveis, detidas por administradores e conselheiros fiscais - por órgão 122

13.6 - Remuneração baseada em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária 123

13.7 - Informações sobre as opções em aberto detidas pelo conselho de administração e pela diretoria estatutária 124

13.8 - Opções exercidas e ações entregues relativas à remuneração baseada em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária 125

13.9 - Informações necessárias para a compreensão dos dados divulgados nos itens 13.6 a 13.8 - Método de precificação do valor das ações e das opções 126

13.10 - Informações sobre planos de previdência conferidos aos membros do conselho de administração e aos diretores estatutários 127

13.11 - Remuneração individual máxima, mínima e média do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal 128

13.12 - Mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria 129

13.13 - Percentual na remuneração total detido por administradores e membros do conselho fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores 130

13.14 - Remuneração de administradores e membros do conselho fiscal, agrupados por órgão, recebida por qualquer razão que não a função que ocupam 131

13.15 - Remuneração de administradores e membros do conselho fiscal reconhecida no resultado de controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum e de controladas do emissor 132

13.16 - Outras informações relevantes 133

14. Recursos humanos

14.1 - Descrição dos recursos humanos 134

14.2 - Alterações relevantes - Recursos humanos 135

14.3 - Descrição da política de remuneração dos empregados 136

Índice

14.4 - Descrição das relações entre o emissor e sindicatos 137

15. Controle

15.1 / 15.2 - Posição acionária 138

15.3 - Distribuição de capital 143

15.4 - Organograma dos acionistas 144

15.5 - Acordo de acionistas arquivado na sede do emissor ou do qual o controlador seja parte 145

15.6 - Alterações relevantes nas participações dos membros do grupo de controle e administradores do emissor 147

15.7 - Outras informações relevantes 148

16. Transações partes relacionadas

16.1 - Descrição das regras, políticas e práticas do emissor quanto à realização de transações com partes relacionadas 149

16.2 - Informações sobre as transações com partes relacionadas 150

16.3 - Identificação das medidas tomadas para tratar de conflitos de interesses e demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou do pagamento compensatório adequado 152

17. Capital social

17.1 - Informações sobre o capital social 153

17.2 - Aumentos do capital social 154

17.4 - Informações sobre reduções do capital social 156

17.5 - Outras informações relevantes 157

18. Valores mobiliários

18.1 - Direitos das ações 158

18.2 - Descrição de eventuais regras estatutárias que limitem o direito de voto de acionistas significativos ou que os obriguem a realizar oferta pública 160

18.3 - Descrição de exceções e cláusulas suspensivas relativas a direitos patrimoniais ou políticos previstos no estatuto 161

18.4 - Volume de negociações e maiores e menores cotações dos valores mobiliários negociados 162

18.5 - Descrição dos outros valores mobiliários emitidos 163

18.6 - Mercados brasileiros em que valores mobiliários são admitidos à negociação 164

18.7 - Informação sobre classe e espécie de valor mobiliário admitida à negociação em mercados estrangeiros 165

Índice

18.8 - Ofertas públicas de distribuição efetuadas pelo emissor ou por terceiros, incluindo controladores e sociedades coligadas e controladas, relativas a valores mobiliários do emissor 166

18.9 - Descrição das ofertas públicas de aquisição feitas pelo emissor relativas a ações de emissão de terceiros 167

18.10 - Outras informações relevantes 168

19. Planos de recompra/tesouraria

19.1 - Informações sobre planos de recompra de ações do emissor 169

19.2 - Movimentação dos valores mobiliários mantidos em tesouraria 170

19.3 - Informações sobre valores mobiliários mantidos em tesouraria na data de encerramento do último exercício social 171

19.4 - Outras informações relevantes 172

20. Política de negociação

20.1 - Informações sobre a política de negociação de valores mobiliários 173

20.2 - Outras informações relevantes 174

21. Política de divulgação

21.1 - Descrição das normas, regimentos ou procedimentos internos relativos à divulgação de informações 175

21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas 176

21.3 - Administradores responsáveis pela implementação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações 177

21.4 - Outras informações relevantes 178

22. Negócios extraordinários

22.1 - Aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios do emissor 179

22.2 - Alterações significativas na forma de condução dos negócios do emissor 180

22.3 - Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas não diretamente relacionados com suas atividades operacionais 181

22.4 - Outras informações relevantes 182

1.1 - Declaração e Identificação dos responsáveis

Nome do responsável pelo conteúdo do formulário	**Moise Politi**
Cargo do responsável	Diretor Presidente

Nome do responsável pelo conteúdo do formulário	**Daniela Schiller Fonseca Mesquita**
Cargo do responsável	Diretor de Relações com Investidores

Os diretores acima qualificados, declaram que:

a. reviram o formulário de referência

b. todas as informações contidas no formulário atendem ao disposto na Instrução CVM nº 480, em especial aos arts. 14 a 19

c. o conjunto de informações nele contido é um retrato verdadeiro, preciso e completo da situação econômico-financeira do emissor e dos riscos inerentes às suas atividades e dos valores mobiliários por ele emitidos

2.1/2.2 - Identificação e remuneração dos Auditores

Possui auditor?	SIM
Código CVM	287-9
Tipo auditor	Nacional
Nome/Razão social	PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes
CPF/CNPJ	61.562.112/0001-20
Período de prestação de serviço	30/05/2007
Descrição do serviço contratado	Auditoria Completa das Demonstrações Financeiras e Revisão Especial das Informações Trimestrais
Montante total da remuneração dos auditores independentes segregado por serviço	O montante total de remuneração dos auditores independentes no exercício social de 2009, pago pela Companhia, foi de R$ 692 mil, exclusivamente relativos a serviços de auditoria.
Justificativa da substituição	Não aplicável
Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa do emissor	Não aplicável

Nome responsável técnico	Período de prestação de serviço	CPF	Endereço
EDISON ARISA PEREIRA	30/05/2007	006.990.038-81	Avenida Francisco Matarazzo, 1400, Torre Torino, Agua Branca, São Paulo, SP, Brasil, CEP 05001-903, Telefone (11) 36742000, Fax (11) 36742000, e-mail: edison.arisa@br.pwc.com

2.3 - Outras informações relevantes

Outras informações relevantes:

Todas as informações relevantes e pertinentes a este tópico foram divulgadas nos itens acima.

3.1 - Informações Financeiras

(Reais)	Exercício social (31/12/2009)	Exercício social (31/12/2008)	Exercício social (31/12/2007)
Patrimônio Líquido	613.473.000,00	476.566.000,00	447.011.000,00
Ativo Total	1.505.769.000,00	1.311.800.000,00	1.143.037.000,00
Rec. Liq./Rec. Intermed. Fin./Prem. Seg. Ganhos	160.533.000,00	184.857.000,00	12.925.000,00
Resultado Bruto	86.704.000,00	41.245.000,00	94.841.000,00
Resultado Líquido	61.037.000,00	28.860.000,00	70.020.000,00
Número de Ações, Ex-Tesouraria (Unidades)	226.227.556	413.905.931	399.545.062
Valor Patrimonial de Ação (Reais Unidade)	2,711752	1,151387	1,118800

3.2 - Medições não contábeis

O emissor não divulgou, no decorrer do último exercício social, e no decorrer do período findo em 30 de setembro de 2010, medições não contábeis.

3.3 - Eventos subsequentes às últimas demonstrações financeiras

Eventos subseqüentes às últimas demonstrações financeiras de encerramento de exercício social que as altere substancialmente:

Não ocorreram eventos subseqüentes às últimas demonstrações financeiras que as altere substancialmente.

3.4 - Política de destinação dos resultados

Política de destinação dos resultados dos 3 últimos exercícios sociais:

a) Regras sobre retenção de lucros

Conforme previsto no artigo 34 do Estatuto Social da Companhia: O Conselho de Administração apresentará à Assembleia Geral Ordinária juntamente com as demonstrações financeiras a proposta sobre a destinação do lucro líquido do exercício, calculado após a dedução das participações referidas no artigo 190 da Lei das Sociedades por Ações, ajustado para fins do cálculo de dividendos nos termos do artigo 202 da mesma lei, observada a seguinte ordem de dedução:

a) 5% (cinco por cento), no mínimo, para a reserva legal, até atingir 20% (vinte por cento) do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido dos montantes das reserva de capital exceder a 30% (trinta por cento) do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal.

b) A parcela necessária ao pagamento de um dividendo obrigatório não poderá ser inferior, em cada exercício, a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido anual ajustado.

Parágrafo único: O saldo remanescente dos lucros, se houver, terá a destinação que a Assembleia Geral determinar, sendo que qualquer retenção de lucros do exercício pela Companhia deverá ser obrigatoriamente acompanhada de proposta orçamentária previamente aprovada pelo Conselho de Administração. Caso o saldo das reservas de lucros ultrapasse o capital social, a Assembleia Geral deliberará sobre a aplicação do excesso na integralização ou no aumento do capital social ou, ainda, na distribuição de dividendos aos acionistas.

b) Regras sobre distribuição de dividendos

Conforme previsto no artigo 35 do Estatuto Social da Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, *ad referendum* da Assembleia Geral, poderá a Companhia pagar ou creditar juros aos acionistas, a título de remuneração do capital próprio destes últimos, observada a legislação aplicável. As eventuais importâncias assim desembolsadas poderão ser imputadas ao valor do dividendo obrigatório previsto neste Estatuto Social.

Parágrafo 1º - Em caso de creditamento de juros aos acionistas no decorrer do exercício social e atribuição dos mesmos ao valor do dividendo obrigatório, os acionistas serão compensados com os dividendos a que têm direito, sendo-lhes assegurado o pagamento de eventual saldo remanescente. Na hipótese do valor dos dividendos ser inferior ao que lhes foi creditado, a Companhia não poderá cobrar dos acionistas o saldo excedente.

Parágrafo 2º - O pagamento efetivo dos juros sobre o capital próprio, tendo ocorrido o creditamento no decorrer do exercício social, se dará por deliberação do Conselho de Administração, no curso do exercício social ou no exercício seguinte, mas nunca após as datas de pagamento dos dividendos.

c) Periodicidade das distribuições de dividendos

A distribuição é anual, contudo, conforme previsto no artigo 36 do seu Estatuto Social a Companhia poderá elaborar balanços semestrais, ou em períodos inferiores, e declarar, por deliberação do Conselho de Administração:

3.4 - Política de destinação dos resultados

a. o pagamento de dividendo ou juros sobre capital próprio, à conta do lucro apurado em balanço semestral, imputados ao valor do dividendo obrigatório, se houver;
b. a distribuição de dividendos em períodos inferiores a 6 (seis) meses, ou juros sobre capital próprio, imputados ao valor do dividendo obrigatório, se houver, desde que o total de dividendo pago em cada semestre do exercício social não exceda ao montante das reservas de capital; e
c. o pagamento de dividendo intermediário ou juros sobre capital próprio, à conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes no último balanço anual ou semestral, imputados ao valor do dividendo obrigatório, se houver.

d) Restrições à distribuição de dividendos

Não aplicável.

3.5 - Distribuição de dividendos e retenção de lucro líquido

(Reais)	Exercício social 31/12/2009	Exercício social 31/12/2008	Exercício social 31/12/2007
Lucro líquido ajustado	51.521.245,65	33.175.940,15	55.956.233,06
Dividendo distribuído em relação ao lucro líquido ajustado	25,000000	18,000000	18,000000
Taxa de retorno em relação ao patrimônio líquido do emissor	2,090000	1,230000	2,250000
Dividendo distribuído total	12.880.311,41	5.971.669,23	10.072.121,95
Lucro líquido retido	38.640.934,24	3.933.710,56	45.897.379,15
Data da aprovação da retenção	19/04/2010	22/04/2009	28/04/2008

Lucro líquido retido	Montante	Pagamento dividendo	Montante	Pagamento dividendo	Montante	Pagamento dividendo
Dividendo Obrigatório						
Ordinária	5.774.055,58		5.971.669,23		10.072.121,95	
Preferencial	7.106.255,83					

3.6 - Declaração de dividendos à conta de lucros retidos ou reservas

Dividendos declarados a conta de lucros retidos ou reservas constituídas em exercícios anteriores:

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Lucros retidos	38.640.934,24	3.933.710,56	45.897.379,15
Reserva legal constituida	2.711.644,51	1.746.102,11	2.945.064,90

3.7 - Nível de endividamento

Exercício Social	Montante total da dívida, de qualquer natureza	Tipo de índice	Índice de endividamento	Descrição e motivo da utilização de outro índice
31/12/2009	506.114.000,00	Índice de Endividamento	0,82000000	

3.8 - Obrigações de acordo com a natureza e prazo de vencimento

Exercício social (31/12/2009)					
Tipo de dívida	**Inferior a um ano**	**Um a três anos**	**Três a cinco anos**	**Superior a cinco anos**	**Total**
Garantia Real	297.362.000,00	138.085.000,00	0,00	0,00	435.447.000,00
Quirografárias	23.235.000,00	47.117.000,00	307.000,00	8.000,00	70.667.000,00
Total	320.597.000,00	185.202.000,00	307.000,00	8.000,00	506.114.000,00
Observação					

3.9 - Outras informações relevantes

Outras informações financeiras selecionadas relevantes:

Todas as informações relevantes e pertinentes a este tópico foram divulgadas nos itens acima.

4.1 - Descrição dos fatores de risco

Fatores de risco que podem influenciar a decisão de investimento em valores mobiliários de emissão da Companhia:

a) com relação à Companhia

A Companhia pode não ser bem sucedida na consecução de sua estratégia de crescimento caso não consiga investir os recursos disponíveis e captados a longo prazo.

Os ativos e receitas da Companhia têm crescido de forma estável ao longo dos últimos anos. Entretanto, é possível que não consiga manter esta taxa de crescimento no futuro. A Companhia espera conseguir empregar todos os recursos disponíveis e captados em um prazo adequado, baseando a sua estratégia em: (i) aumentar o portfolio de empréstimos a pessoas físicas e jurídicas; (ii) aumentar de forma consistente o volume de ativos imobiliários sob gestão; (iii) manter sua posição de mercado na estruturação e administração de fundos imobiliários e na emissão de CRIs; e (iv) diversificar seu portfolio de produtos de financiamento imobiliário. É possível que estratégia da Companhia se mostre parcial ou integralmente incorreta e que, com isso, enfrente eventos que possam afetar adversamente seus resultados esperados. Estes eventos adversos podem incluir: (i) a ausência de desenvolvimento contínuo dos mercados imobiliário e de financiamento imobiliário no Brasil; (ii) insucesso ao administrar a ampliação das operações no prazo projetado; (iii) não adaptação às novas tendências do financiamento imobiliário; e/ou (iv) o aumento da competição no mercado de financiamento imobiliário, que pode elevar custos e reduzir lucros.

O crescimento futuro da Companhia poderá exigir capital adicional, que poderá não estar disponível ou, caso disponível, poderá não estar em condições satisfatórias.

Se os recursos atualmente disponíveis forem insuficientes para financiar suas futuras exigências operacionais, a Companhia poderá precisar de recursos adicionais, proveniente de diferentes fontes de financiamentos, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades. Não se pode assegurar a disponibilidade de capital adicional ou, se disponível, que o mesmo terá condições satisfatórias. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades, o que poderia vir a prejudicar de maneira relevante a situação financeira e os resultados operacionais da Companhia.

O sucesso da Companhia apóia-se em "pessoas chave". A perda de membros da alta administração, ou a incapacidade de atrair e manter estas pessoas pode ter um efeito adverso relevante sobre a Companhia.

A capacidade da Companhia de manter sua posição competitiva depende em larga escala dos serviços da sua alta administração. Não é possível garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a alta administração.

b) Com relação ao seu controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle

O acionista Controlador da Companhia poderá ter interesses conflitantes com os interesses de futuros investidores.

Caso a Companhia venha a ter outros acionistas controladores, e eles votem como um único bloco, terão poderes para, dentre outros, eleger a maioria dos membros do Conselho de Administração e determinar o resultado das deliberações que exijam aprovação de acionistas, inclusive nas operações com partes relacionadas, reorganizações societárias e o pagamento de quaisquer dividendos. O

4.1 - Descrição dos fatores de risco

interesse dos acionistas controladores, ou de seus eventuais sucessores, poderá diferir dos interesses dos demais acionistas da Companhia.

c) Com relação aos seus acionistas

A Companhia pode vir a precisar de capital adicional no futuro por meio da emissão de valores mobiliários, o que poderá resultar em uma diluição da participação dos acionistas em nossas ações

É possível que a Companhia tenha interesse em captar recursos no mercado de capitais, por meio de emissão de ações e/ou colocação pública ou privada de títulos conversíveis em ações. A captação de recursos por meio da emissão pública de ações, que pode não prever direito de preferência aos atuais acionistas, poderá acarretar diluição da participação acionária no capital social.

A Companhia pode não pagar dividendos ou juros sobre o capital próprio aos acionistas.

De acordo com seu Estatuto Social, a Companhia deve pagar aos acionistas um dividendo anual obrigatório não inferior a 25% do seu lucro líquido anual, calculado e ajustado nos termos da Lei das Sociedades por Ações. O Estatuto permite o pagamento de dividendos intermediários à conta de (i) balanço patrimonial semestral, ou (ii) lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral. A Companhia poderá ainda pagar juros sobre o capital próprio, limitados aos termos da lei. Os dividendos intermediários e os juros sobre o capital próprio declarados em cada exercício social poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório do resultado do exercício social em que forem distribuídos. O lucro líquido pode ser capitalizado, utilizado para compensar prejuízo ou então retido, conforme previsto na Lei das Sociedades por Ações, podendo não ser disponibilizado para pagamento de dividendos ou juros sobre o capital próprio. A Companhia pode não pagar dividendos aos seus acionistas em qualquer exercício social se seus administradores manifestarem ser tal pagamento desaconselhável diante da situação financeira da Companhia.

d) Com relação à suas controladas e coligadas

Os resultados da Companhia dependem dos resultados de suas subsidiárias, os quais não podem ser assegurados que ocorrerão.

A Companhia controla sociedades brasileiras do setor de financiamento imobiliário e investimentos em desenvolvimento e renda de empreendimentos imobiliários. Sua capacidade de cumprir suas obrigações financeiras e de pagar dividendos aos seus acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros de suas subsidiárias, bem como da distribuição desses lucros a Companhia, sob a forma de dividendos, inclusive dividendos sob a forma de juros sobre o capital próprio. Não há garantia de que tais lucros ocorrerão, e, consequentemente, de que a Companhia receberá os dividendos e outras distribuições de lucros de suas subsidiárias.

e) Com relação aos seus fornecedores

A Companhia co-investe nos fundos cujos ativos imobiliários estão sob a gestão da Brazilian Capital e outros produtos que são oferecidos seus clientes, e caso tais fundos ou produtos apresentem mau desempenho, os resultados da Companhia poderão ser afetados adversamente.

Parte dos recursos da Companhia são alocados como co-investimento nos fundos geridos pela Brazilian Capital, operações com CRIs, cotas de FIIs e em SPEs ligadas a projetos de desenvolvimento imobiliário. Caso quaisquer de tais co-investimentos apresentem um mau desempenho os resultados poderão ser adversamente afetados em razão tanto de seu co-investimento diretamente quanto do efeito negativo junto aos seus clientes.

4.1 - Descrição dos fatores de risco

f) Com relação aos seus clientes

Condições adversas em São Paulo podem afetar as atividades da Companhia, em função da concentração de empréstimos com garantia imobiliária e créditos securitizados com lastro em imóveis neste Estado.

Em 30 de setembro de 2010, aproximadamente 48 % dos empréstimos com garantia imobiliária em circulação concedidos pela Brazilian Mortgages estão garantidos por imóveis localizados no Estado de São Paulo.
Eventos sócio-econômicos ou políticos adversos podem afetar São Paulo e a capacidade dos proprietários destes imóveis em efetuar pagamentos do principal e dos juros dos empréstimos. Se as condições sócio-econômicas ou políticas em São Paulo, especificamente, ou no Brasil, deteriorarem-se substancialmente, a Brazilian Mortgages estará sujeita a altas taxas de inadimplência. Estas condições podem afetar adversamente o portfolio de empréstimos com garantia imobiliária da Brazilian Mortgages.
Na mesma linha, grande parte dos créditos securitizados pela Brazilian Securities tem origem no Estado de São Paulo. Com isso, qualquer desequilíbrio econômico que afete a capacidade de pagamento dos devedores neste Estado pode gerar fortes perdas em nossas emissões de CRIs, e um prejuízo ao mercado de securitização como um todo.

Em caso de descasamento de prazos e taxas de juros entre a captação de recursos da Companhia e os financiamentos concedidos aos seus clientes, ou aumento de taxas de juros que ocasione aumento da inadimplência de sua carteira de clientes, seu fluxo de caixa e seus resultados poderão ser afetados adversamente.

A companhia capta recursos a diferentes taxas daquelas cobradas de seus clientes nos financiamentos concedidos. O descasamento de taxas e prazos entre a captação de recursos e os financiamentos concedidos pela Companhia poderão vir a afetar adversamente seu fluxo de caixa e desempenho financeiro.
Caso haja um crescimento das diferentes taxas cobradas de seus clientes, o endividamento dos clientes em relação aos financiamentos imobiliários poderá vir a aumentar, ocasionando, assim, a elevação dos índices de inadimplência. Caso isso ocorra, a geração de caixa da Companhia pode ser afetada, gerando falta de liquidez para honrar os compromissos da captação de recursos. Desta forma, seus resultados poderão ser afetados negativamente.

As condições da economia brasileira podem limitar a capacidade de seus clientes cumprirem as suas obrigações decorrentes de operações de crédito.

A economia brasileira já enfrentou inúmeros distúrbios e condições adversas, afetando significativamente a disponibilidade de crédito a empresas brasileiras. Distúrbios na economia brasileira podem afetar adversamente a capacidade da Companhia em aumentar sua carteira de empréstimos, bem como a capacidade de alguns de seus clientes cumprirem pontualmente suas obrigações decorrentes de operações de crédito celebradas com a Companhia, podendo ainda de outra forma afetar adversamente as condições financeiras ou resultados operacionais da Companhia.

g) Com relação aos setores de atuação

A Companhia está sujeita a riscos associados ao mercado imobiliário e aos riscos normalmente associados à concessão de financiamento e à realização das garantias reais imobiliárias.

Os valores de imóveis no Brasil tendem a flutuar significativamente com o passar do tempo. Isto pode ser resultado de mudanças nas condições econômicas no Brasil que afetem adversamente o crescimento do setor imobiliário como um todo devido a, entre outros fatores, diminuição do ritmo econômico, elevação das taxas de juros, flutuações da taxa de câmbio e instabilidade política. Por conta destes fatores, os preços dos ativos imobiliários podem vir a variar significativamente e de forma

4.1 - Descrição dos fatores de risco

negativa, o que poderá provocar maior inadimplência, fazendo também com que as garantias concedidas não sejam suficientes para cobrir estes riscos.

A Companhia está sujeita aos riscos normalmente associados à concessão de financiamentos, incluindo risco de falta de pagamento do valor principal e juros e risco de aumento do custo dos recursos captados pela Companhia, podendo ambos prejudicar seu fluxo de caixa. Mercados imobiliários fracos estão mais sujeitos à inadimplência em relação a empréstimos com garantia imobiliária. Além disso, nos termos da legislação brasileira, em caso de inadimplemento do empréstimo com garantia hipotecária, a Companhia pode realizar a garantia por meio de ação de execução hipotecária perante o Poder Judiciário brasileiro. Torna-se mais difícil a venda de propriedades em ação de execução hipotecária pelos mesmos valores das hipotecas que as garantem. Portanto, caso o cliente venha a se tornar inadimplente, a Companhia não pode garantir que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor de qualquer empréstimo com garantia imobiliária da hipoteca, o que pode ter um efeito material adverso na condição financeira e nos resultados operacionais da Companhia.

As mudanças nas taxas básicas de juros feitas pelo BACEN poderão afetar adversamente os resultados das nossas operações e a nossa lucratividade.

O BACEN, por meio do COPOM, estabelece a meta da taxa básica de juros para o sistema bancário brasileiro, e utiliza as mudanças dessa taxa como instrumento de política monetária. A taxa básica de juros é a taxa de juros calculada como passível de ser paga aos detentores de alguns títulos emitidos pelo governo brasileiro e negociados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia.

Nos últimos anos, a taxa básica flutuou, atingindo cerca de 45% a.a. em março de 1999 e baixando para 15,25% a.a. a partir de 17 de janeiro de 2001. Desde 2000, o COPOM (Comitê de Política Monetária - diretores e presidente do Banco Central) se reúne mensalmente para definição da taxa básica de juros, sempre buscando ajustar a trajetória da inflação a meta estipulada pelo CMN(Conselho Monetário Nacional). Para controlar a inflação e minimizar o impacto sobre atividade econômica, o COPOM fez diversos ciclos de aperto e afrouxamento monetário. Aumentou a taxa básica de juros diversas vezes, de 16% a.a., em 18 de agosto de 2004, para 19,75% a.a. em 19 de maio de 2005. De setembro de 2005 a setembro de 2007, o Banco Central reduziu os juros de 19,75% a.a. para 11,25% a.a..Em abril de 2008, iniciou um ciclo de aperto monetário, elevando a taxa para 13,75% ao ano e, em resposta ao agravamento da crise de crédito mundial, e reduziu para 8,75% a.a. ao longo de 2009.

Atualmente com a demanda aquecida e a necessidade do governo em evitar pressão inflacionária, um novo ciclo de aperto monetário foi iniciado em abril/2010. Hoje a taxa Selic está em 10,75% a.a..

Aumentos sucessivos na taxa básica poderem afetar os resultados operacionais, entre outras fatores reduzindo a demanda pelos produtos de crédito e de empréstimos da Companhia, aumentando o custo dos recursos e agravando o risco de inadimplência de seus clientes. Novos ciclos de reduções na taxa básica de juros também poderiam afetar adversamente os resultados operacionais da Companhia, entre outras formas diminuindo o montante de juros auferido com ativos cujos rendimentos tem relação com a taxa básica de juros, reduzindo suas margens.

Condições adversas no mercado imobiliário do Brasil, dos EUA e outros mercados podem afetar o desenvolvimento do mercado brasileiro.

A desvalorização dos imóveis nos EUA e a quebra de grandes companhias hipotecárias ocasionou a queda do índice de garantia real dos empréstimos e a turbulência no mercado americano, uma vez que as empresas hipotecárias que atuam naquele país financiaram até 100% do valor das residências. Com isso, os investidores que financiam este tipo de operação, por meio da compra de títulos lastreados no pagamento destes empréstimos, passaram a se retrair, tentando se desfazer destes títulos, ou exigir mais garantias para a manutenção de seus investimentos.

Novos problemas enfrentados pelos financiamentos hipotecários nos Estados Unidos e na Europa podem afetar o mercado de hipotecas global, contagiando o mercado brasileiro, e sua tendência de crescimento.

4.1 - Descrição dos fatores de risco

Além disso, o mau desempenho do mercado imobiliário brasileiro poderá afetar negativamente os empreendimentos de investimentos e co-investimentos, o que pode vir a causar um efeito adverso relevante nos negócios da Companhia, resultados e condição financeira.

A Companhia está sujeita a uma forte concorrência nas suas atividades de crédito, podendo impedir o crescimento desejado.

Nas atividades de financiamento à construção e à pessoas físicas a Companhia pode enfrentar uma forte concorrência por parte de outras instituições financeiras privadas e públicas, principalmente os bancos comerciais, que financiam a taxas de juros inferiores às da Companhia. À medida que suas vantagens competitivas em relação à concorrência não sejam suficientes para aumentar seu volume de créditos concedidos, a Companhia pode não atingir os montantes esperados e ter efeito adverso nos resultados operacionais.

Alterações nas taxas de juros e na inflação do País podem afetar especialmente a Companhia.

Alguns dos seus ativos e passivos podem sofrer influência das alterações nas taxas de juros e na inflação. A Companhia tem empréstimos que estão indexados à inflação medida pelo IGP-M adicionados a uma taxa fixa de juros, e um aumento mais significativo neste índice de inflação pode acarretar uma elevação maior do saldo devedor deste passivo. Caso a Companhia esteja temporariamente com recursos provenientes deste empréstimo investidos em títulos atrelados ao CDI, ela pode sofrer uma perda entre a variação do passivo e a variação do ativo, já que os juros nominais não estarão refletindo esta variação da inflação. A redução nas taxas de juros provocarão uma diminuição dos rendimentos de suas aplicações financeiras, afetando também os seus resultados.

Os aumentos das taxas de juros e da inflação levam a uma retração natural das atividades econômicas, podendo prejudicar suas operações. Os efeitos mais imediatos podem ser a diminuição da capacidade de endividamento das pessoas físicas e dos incorporadores, afetando as linhas de concessão de crédito da Companhia e o aumento da inadimplência, gerando um aumento nos processos de execução de garantias e uma possível diminuição da sua liquidez e do seu resultado. Um segundo efeito seria a redução dos retornos gerados por alguns investimentos que geridos pela Companhia, o que poderia afetar a potencial captação para novos investimentos junto aos seus investidores.

Uma redução das taxas de juros reduziria os spreads e retornos da sua carteira de financiamentos, mas, por outro lado, reduziria suas obrigações indexadas ao CDI com os atuais credores. Uma deflação contínua pode gerar possível redução do seu resultado, já que impactaria na desvalorização de determinados ativos da Companhia, que são indexados à inflação através dos índices de inflação.

h) Com relação à regulação do setor de atuação

A ação de execução de um empréstimo com garantia imobiliária pode ser um processo demorado e caro, afetando adversamente a nossa situação financeira.

Os financiamentos imobiliários normalmente são garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária. A hipoteca poderá ser executada de forma judicial ou extrajudicial, segundo a previsão do Decreto lei 70/66. A execução da dívida hipotecária, judicial ou extrajudicialmente, é mais longa e mais dispendiosa, se comparada com a execução de dívida garantia por alienação fiduciária. Tais ações de execução, de modo geral, envolvem despesas com custas judiciais, honorários advocatícios e outras despesas judiciais, tais como despesas com perícias e avaliações. Além disso, os procedimentos judiciais no Brasil podem ser demorados, e, consequentemente, os honorários advocatícios podem ser altos. Se a Companhia não puder reaver os valores objeto de empréstimos com garantia hipotecária por falta de pagamento em um tempo razoável e com custos razoáveis, os seus resultados operacionais, assim como a sua condição financeira, podem ser afetados adversamente.

Decisões judiciais sobre o rito da alienação fiduciária podem comprometer as garantias dos empréstimos garantidos por esta modalidade.

4.1 - Descrição dos fatores de risco

Em 1997 entrou em vigor a Lei nº 9.514/97, por meio da qual foi criado o Sistema de Financiamento Imobiliário e a figura da alienação fiduciária de imóveis. A alienação fiduciária é o instituto pelo qual o devedor transfere ao credor, em garantia de uma dívida, a propriedade resolúvel do imóvel, ou seja, que se resolve em favor do devedor, retornando ao seu patrimônio, após o pagamento da dívida. O credor do imóvel, portanto, passa a deter a propriedade resolúvel do bem, que só se torna plena para o comprador após a quitação do financiamento. Caso ocorra a interrupção do pagamento do financiamento, intimado o devedor para purga da mora, sem manifestação, a propriedade do imóvel se consolidará em favor do credor, que poderá pleitear a posse direta do imóvel.

A presença da alienação fiduciária em financiamentos imobiliários dispensa o credor da propositura da ação de execução perante o Judiciário para satisfação das dívidas decorrentes deste tipo de contrato. Isso porque na ocorrência de inadimplemento, o credor pode-se valer de procedimento de execução extrajudicial para recebimento do valor inadimplido. Verificado o atraso no pagamento do financiamento, o credor poderá requerer ao Cartório de Registro de Imóveis que intime o devedor a pagar a importância devida, no prazo de quinze dias a partir da data de recebimento da intimação. Caso não seja purgada a mora pelo devedor, o Cartório de Registro de Imóveis inicia o processo de consolidação de propriedade, dispensado por lei qualquer procedimento judicial, observado que, após a consolidação da propriedade, o credor deverá, no prazo de 30 dias, promover leilão público extrajudicial para a venda do imóvel a terceiros. Antes da Lei nº 9.514/97, a garantia utilizada neste tipo de contrato era a hipotecária, que obrigava o credor se utilizar do Poder Judiciário para execução da sua garantia, o que demandava mais tempo e custo para satisfação do seu crédito.

A garantia fiduciária tem sido amplamente utilizada pelo mercado em negócios deste gênero, e por conseguinte, o procedimento de execução extrajudicial tem sido utilizado, não existindo hoje, qualquer decisão dos Tribunais superiores contrária a ele.

Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35 podem comprometer o regime fiduciário sobre os créditos imobiliários de CRIs.

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 as securitizadoras, como a subsidiária Brazilian Securities, 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 as securitizadoras, eventualmente venham 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 das securitizadoras.

As atividades da Companhia estão sujeitas a extensa regulamentação, o que pode vir a aumentar o seu custo e limitar o seu desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente as suas atividades.

4.1 - Descrição dos fatores de risco

As instituições financeiras brasileiras (tal qual a Brazilian Mortgages) estão sujeitas a uma extensa e contínua fiscalização por parte do BACEN. A Companhia não tem controle sobre as regulamentações governamentais que se aplicam a todas as suas operações, inclusive no que diz respeito a exigências de capital mínimo, limites de empréstimos e outras restrições de crédito e exigências contábeis e estatísticas. A estrutura da regulamentação aplicável às instituições financeiras brasileiras evolui constantemente. As leis e regulamentos podem ser alterados, a maneira como as leis e regulamentos são aplicados ou interpretados pode mudar e novas leis e regulamentos podem vir a ser adotados. Essas mudanças podem afetar adversamente operações e resultados da Companhia.

Em particular, o Governo Federal, numa tentativa de implementar políticas econômicas, tem historicamente promulgado regulamentações que afetam as instituições financeiras. Essas regulamentações são usadas pelo Governo Federal para controlar a disponibilidade de crédito e reduzir ou aumentar o consumo no País. A Companhia não pode assegurar que o BACEN não aumentará ou criará novas exigências que alterem as condições de financiamento praticadas atualmente pela Companhia. O Governo Federal, com o intuito de aumentar suas receitas, pode também alterar legislação tributária vigente sobre os instrumentos financeiros de lastro imobiliário. Essas mudanças podem afetar o rendimento gerado pelos instrumentos, diminuindo o interesse de determinados investidores por tais títulos, causando efeito adverso nos negócios da Companhia.

Ademais, sociedades securitizadoras brasileiras (tal qual a Brazilian Securities) estão sujeitas a uma extensa e contínua fiscalização por parte do CVM. A Companhia não tem controle sobre as regulamentações governamentais que se aplicam a todas as suas operações. A estrutura da regulamentação aplicável às sociedades securitizadoras brasileiras evolui constantemente. As leis e regulamentos podem ser alterados, a maneira como as leis e regulamentos são aplicados ou interpretados pode mudar e novas leis e regulamentos podem vir a ser adotados. Essas mudanças podem afetar adversamente suas operações e resultados.

A Lei de Locação possui características peculiares e pode gerar riscos à condução de seus negócios, causando efeito adverso para a Companhia.

Os contratos de locação são regidos pela Lei de Locação, que, em algumas situações, geram determinados direitos ao locatário, como o direito à renovação compulsória do contrato de locação no caso de serem preenchidos determinados requisitos previstos em lei. Nesse sentido, uma eventual renovação compulsória do contrato de locação pode apresentar dois riscos principais que, caso efetivamente materializados, podem causar efeito adverso para a Companhia. São eles: (i) caso a Companhia deseje desocupar o espaço ocupado por determinado locatário, esta ação ficará prejudicada, uma vez que o locatário poderá ter obtido ordem judicial que o permita permanecer no imóvel da Companhia por um novo período contratual; e (ii) caso a Companhia deseje, além da desocupação do espaço, a revisão do aluguel para valor maior, esta revisão deverá ocorrer no curso da ação judicial de renovação do contrato de locação, hipótese em que a definição do valor final do aluguel ficará a cargo de sentença judicial. Dessa forma, a Companhia fica sujeita à interpretação a ser adotada e à decisão a ser proferida pelo Poder Judiciário, podendo ocorrer, inclusive, a definição de um aluguel inferior ao pago anteriormente pelo lojista.
A renovação compulsória de contratos de locação e/ou a revisão judicial do aluguel pago pelos locatários, se decididos contrariamente aos interesses da Companhia, podem afetar a condução dos seus negócios e impactar de forma adversa seus resultados operacionais.

A Companhia pode ficar sujeita a custos substanciais em decorrência de danos causados ao meio ambiente, o que pode ter um efeito adverso sobre seus negócios.

Em caso de inadimplemento de empréstimos imobiliários, a Companhia tem o direito de promover a execução da garantia, tendo por objeto os valores devidos e a venda do imóvel dado em garantia da dívida. Existe a possibilidade de que seja constatada a existência de substâncias perigosas, resíduos poluentes e contaminação de solo e água subterrânea em suas propriedades, enquanto detiver a respectiva posse ou mesmo após a alienação a terceiros para satisfação da dívida relativa ao empréstimo com garantia imobiliária. O valor da dívida ambiental pode exceder o valor da propriedade. Não existe qualquer garantia que a Companhia não será responsabilizada pelo pagamento do valor

4.1 - Descrição dos fatores de risco

integral do custo com a limpeza e remoção de poluentes. Além disso, é possível que a Companhia conclua de que é difícil ou impossível vender a propriedade antes ou logo após qualquer ajuste ambiental.

4.2 - Comentários sobre expectativas de alterações na exposição aos fatores de risco

Expectativas de redução ou aumento na exposição a riscos relevantes:

A Companhia tem como prática a análise constante dos riscos aos quais está exposta e que possam afetar seus negócios, situação financeira e os resultados das suas operações de forma adversa. Constantemente a Companhia monitora mudanças no cenário macro-econômico e setorial que possam influenciar suas atividades, através de acompanhamento dos principais indicadores de performance. A Companhia possui elevado grau de controle sob seus fornecedores visando evitar qualquer tipo de efeito adverso nas suas atividades. A Companhia também adota política de foco contínuo na disciplina financeira e na gestão conservadora de caixa. Atualmente, a Companhia não identifica cenário de aumento ou redução dos mencionados riscos na seção 4.1.

4.3 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos e relevantes

Processos judiciais, administrativos e arbitrais relevantes para os negócios da Brazilian Finance, em que esta ou suas controladas são partes:

Brazilian Securities:

As discussões judiciais em que a Brazilian Securities figura como ré dizem respeito aos contratos imobiliários relacionados aos créditos imobiliários por ela adquiridos, 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).

A Brazilian Securities não figura como reclamada em nenhuma demanda de natureza trabalhista, e não é parte em nenhuma ação instaurada no âmbito arbitral.

Apesar de constarem ações judiciais em nome da Brazilian Securities, nenhuma delas é considerada relevante para seus negócios, sendo o valor econômico envolvido inferior a R$ 150.000,00 (cento e cinqüenta mil reais).

No âmbito administrativo a Brazilian Securities é parte de um procedimento perante a Receita Federal, no qual está sendo discutida uma compensação de débito decorrente de recolhimento de PIS sobre seu faturamento. Da mesma forma que os casos judiciais, esse assunto não tem relevância, já que caso subsista a tese da Receita de que o valor de crédito que a Brazilian Securities tinha para compensar seus débitos era menor do que o efetivamente comprovado, a quantia econômica envolvida é de R$ 750,00 (setecentos e cinqüenta reais).

Brazilian Mortgages:

As discussões judiciais em que a Brazilian Mortgages figura como ré dizem respeito aos contratos de financiamentos imobiliários por ela concedidos, cujos objetos, em geral, são: i) discussão da taxa de juros e forma de amortização do saldo devedor do contrato de financiamento imobiliário (ações de revisão contratual, rescisão contratual e de consignação em pagamento); ii) discussão acerca da liberação da garantia contratual que grava o imóvel em virtude da suposta quitação de compromisso de venda e compra firmado entre o Autor da ação e a construtora cliente da Brazilian Mortgages e requerendo a outorga da escritura definitiva de Compra e Venda do imóvel em nome do cliente; iii) discussão sobre a não concessão do financiamento imobiliário (ação indenizatória por danos morais e materiais), iv) cobrança de débitos de condomínio, IPTU e taxa de lixo (ação de cobrança de taxa condominial, execução fiscal municipal débitos de IPTU e taxa de lixo) dos imóveis dos quais a Brazilian Mortgages é proprietária fiduciária.

4.3 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos e relevantes

A Brazilian Mortgages figura como reclamada em apenas 1 (uma) demanda de natureza trabalhista, a qual encontra-se em fase de cumprimento de acordo homologado nos autos, e não é parte em nenhuma ação instaurada no âmbito arbitral.

Apesar de constarem ações judiciais em nome da Brazilian Mortgages, nenhuma delas é considerada relevante para seus negócios, sendo o valor econômico envolvido inferior a R$ 150.000,00 (cento e cinqüenta mil reais).

No âmbito administrativo a Brazilian Mortgages é parte de alguns procedimentos perante a Receita Federal, as quais estão sendo discutidas as compensações de débitos decorrentes de recolhimento de PIS e COFINS sobre seu faturamento. Da mesma forma que os casos judiciais, esse assunto não tem relevância, já que caso subsista a tese da Receita de que o valor de crédito que a Brazilian Mortgages tinha para compensar seus débitos era menor do que o efetivamente comprovado.

BM Sua Casa:

A única discussão judicial em que a BM Sua Casa figura como ré diz respeito a um contrato de financiamento imobiliário por ela intermediado, cujo objeto é a discussão sobre a não concessão do financiamento imobiliário (ação indenizatória por danos morais e materiais).

Nas demandas judiciais de natureza trabalhista em que a BM Sua Casa figura como reclamada tratam-se de demandas ajuizadas por funcionários de empresas terceirizadas contratadas para a prestação de serviços à BM Sua Casa, sendo que em todos os feitos a BM Sua Casa figura na demanda como co-réu e até o momento não foi condenada em nenhuma das demandas.

A BM Sua Casa não é parte em nenhuma ação instaurada no âmbito arbitral.

Ressalte-se que, apesar de constarem ações judiciais em nome da BM Sua Casa, nenhuma delas é considerada relevante para seus negócios, sendo o valor econômico envolvido inferior a R$ 150.000,00 (cento e cinqüenta mil reais).

No âmbito administrativo a BM Sua Casa não é parte de nenhum procedimento.

4.4 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos cujas partes contrárias sejam administradores, ex-administradores, controladores, ex-controladores ou investidores

Não há quaisquer processos judiciais, administrativos ou arbitrais contra a Companhia.

4.5 - Processos sigilosos relevantes

Não há quaisquer processos judiciais, administrativos ou arbitrais contra a Companhia.

4.6 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais repetitivos ou conexos, não sigilosos e relevantes em conjunto

Não há quaisquer processos judiciais, administrativos ou arbitrais contra a Companhia.

4.7 - Outras contingências relevantes

Não existem contingências relevantes a serem mencionadas.

4.8 - Regras do país de origem e do país em que os valores mobiliários estão custodiados

Não aplicável.

5.1 - Descrição dos principais riscos de mercado

Riscos de mercado a que a Companhia está exposta, inclusive em relação a riscos cambiais e a taxa de juros:

Política Econômica do Governo Federal

A economia brasileira tem sido marcada por freqüentes e, por vezes, significativa intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas envolveram, no passado, controle de salários e preço, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Companhia não tem controle sobre quais medidas ou políticas o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Companhia podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como:

- variação nas taxas de câmbio;
- controle de câmbio;
- índices de inflação;
- flutuações nas taxas de juros;
- falta de liquidez nos mercados doméstico financeiro e de capitais;
- racionamento de energia elétrica;
- instabilidade de preços;
- política fiscal e regime tributário; e medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e desempenho financeiro de empresas brasileiras, como a Companhia. A Companhia não pode prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do seu Patrimônio e por consequencia dos CRIs.

Na data de **30 de setembro de 2010** a Companhia e suas controladas possuem a seguinte exposição de risco:

Operação	Risco	Cenário provável (I)	Cenário (II)	Cenário (III)
CRI em IGP-M (Ativo)	Risco de Queda do IGP-M	-	(11.516)	(21.000)
Créditos - PF	Risco de Queda no Spread - Operações em TR	-	(454)	(895)
Créditos - PF	Risco de Queda no Spread - Operações em Taxa Pré-Fixada	-	(110)	(218)
Créditos - PF	Risco de Queda no Spread - Operações em IGP-M	-	(455)	(898)
Swap TR x IGP-M	Risco de Alta da TR e queda do IGP-M	45	(608)	(753)
Hedge Cambial	Empréstimo - Risco de Alta na Taxa de Câmbio (Ponta passiva)	(1.035)	(1.294)	(1.553)
	SWAP - Risco de Alta na Taxa de Câmbio (Ponta Ativa)	1.035	1.294	1.553
	Efeito Líquido	-	-	-

As operações acima se encontram suportadas por operações de hedge, cambial e de indexadores, que mitigam possíveis variações que possam vir a ocorrer.

5.2 - Descrição da política de gerenciamento de riscos de mercado

Política de gerenciamento de riscos de mercado da Companhia, objetivos, estratégias e instrumentos:

1. CONCEITO

Entende-se por Risco de Mercado a possibilidade de ocorrência de perdas resultantes da flutuação nos valores de mercado de posições detidas por uma instituição financeira.

A literatura internacional de finanças apresenta diversos casos de desastres financeiros causados pela falta de controles de exposição ao risco de mercado: Barings, LCTM, Orange County, Metallgesellschaft entre outros. A experiência internacional demonstrou a necessidade da adoção de medidas efetivas de controle da exposição ao Risco de Mercado, como: a implantação de modelos quantitativos de risco, limites de exposição e políticas de gestão pautadas na consciência dos fatores de risco de mercado e seus desdobramentos.

A volatilidade dos preços de mercado, assistida pelo mercado financeiro nacional e internacional em função de eventos políticos, econômicos, setor externos entre outros, nas últimas décadas, acentuou a importância do **GRM** - Gerenciamento de Risco de Mercado - nas instituições financeiras e fez com que o Bacen, seguindo as recomendações internacionais, passasse a regulamentar e supervisionar o GRM das instituições financeiras brasileiras.

Seguindo as tendências internacionais e com o objetivo de estar em consonância com as melhores práticas em gestão de riscos financeiros, a Brazilian Mortgages esta empreendendo a implantação do GRM.

2. ESTRUTURA

Com a finalidade de identificar, medir e mitigar suas exposições ao risco de mercado e atender a regulação prudencial vigente, foi criada uma estrutura de GRM que conta com um Comitê e uma área de Riscos.

2.1. Comitê de Riscos

O Comitê de Riscos é um fórum multidisciplinar com representantes das empresas e áreas do grupo e tem entre suas principais atribuições:

- Analisar e aprovar as principais políticas, diretrizes, metodologias e ferramentas relativas à gestão dos riscos de Crédito, Operacionais e Mercado. Cabe-lhe, também, determinar diretrizes para prevenção e redução dos riscos e perdas;

- Acompanhar o comportamento da carteira de crédito, seus riscos e concentrações;

- Definir os critérios, limites e parâmetros para controle do risco de Crédito, Mercado e Operacional; e

- Adotar estratégias, políticas e medidas voltadas à difusão da Política de Risco.

2.2. Área de Riscos

A área responsável pela execução da política de GRM da instituição é a Diretoria Administrativa/Gerência de Governança e Processos / Área de Riscos. As principais atribuições da área de Riscos são:

5.2 - Descrição da política de gerenciamento de riscos de mercado

- Elaboração de políticas de GRM;

- Formulação de Modelos de GRM;

- Avaliação, validação e implementação de sistemas para controle de riscos;

- Mensuração e acompanhamento dos níveis de exposição ao risco de mercado;

- Controlar os limites de exposição definidos pelo Comitê;

- Reporte a alta gestão e aos órgãos competentes.

Os estudos, acompanhamentos, propostas advindas da área de riscos são discutidas periodicamente pelo Comitê de Riscos.

3. FUNDAMENTOS E TIPOS DE OPERAÇÕES

3.1. Operações de Crédito Imobiliário para Pessoas Jurídicas

- Operações de Financiamento Imobiliário
São operações de financiamento destinadas a pessoas jurídicas como incorporadores, construtores e loteadores para fins de construção, aquisição de imóveis ou terrenos.

- Operações de Crédito com garantia em ativos imobiliários
São operações de empréstimo sem destinação específica, em que o credor utiliza ativos imobiliários como garantia de pagamento.

3.2. Operações de Crédito Imobiliário para Pessoas Físicas

- Operações de Financiamento Imobiliário
São operações de financiamento destinadas a pessoas físicas para aquisição, reforma ampliação e construção de imóvel residencial, comercial e terrenos.

- Operações de Crédito com garantia em ativos imobiliários
São operações de empréstimo a pessoas físicas, em que o credor utiliza ativos imobiliários como garantia de pagamento.

- Operações de Emissão de Letras Hipotecárias (LH) e de Letras de Crédito Imobiliário (LCI)
As Operações de Emissão de LH/LCI consistem na emissão de títulos nominativos, de emissão da Brazilian Mortgages, que têm como lastro financiamentos imobiliários, garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária. Confere aos seus titulares direito de crédito pelo valor nominal, atualização monetária e juros nelas estipulados. Os indexadores mais utilizados para fins de valorização dos títulos são a TR ou o IGPM, podendo ser utilizados outros indexadores a critério.

3.3. Operações de Compra e Venda de Títulos Públicos
As operações de compra e venda de títulos públicos são realizadas com a finalidade de rentabilizar recursos da instituição que não foram destinados ás operações de financiamento ou de saldos de caixa que não serão utilizados momentaneamente.

Em geral são aplicações de curto e médio prazo. Cabe frisar, que tratam-se de operações que não fazem parte das linhas de negócio da instituição e que são realizadas para obtenção de alguma remuneração para recursos financeiros circunstancialmente ociosos.

5.2 - Descrição da política de gerenciamento de riscos de mercado

Tais aplicações acima são feitas em títulos públicos federais listados para redesconto, preferencialmente LFTs (Letras Financeiras do Tesouro).

3.4. Aplicações em CDB
Assim como as operações de compra e de venda títulos públicos federais, as aplicações em CDBs visam rentabilizar os saldos de caixa circunstancialmente ociosos.

O CDB é uma aplicação financeira de renda - fixa remunerada por um determinado percentual do CDI pelo período da aplicação.

4. IDENTIFICAÇÃO DOS FATORES DE RISCO DE MERCADO DAS OPERAÇÕES REALIZADAS

Sendo as posições apenas operações negociadas no segmento de renda fixa, os fatores de risco de mercado são os indexadores utilizados para atualização do valor de mercado das posições, como segue:

4.1. IGP-M (Índice Geral de Preços-Mercado)
O IGP-M é um índice de inflação calculado mensalmente pela FGV e divulgado no final de cada mês de referência. È obtido a partir de uma média ponderada de outros três índices de preços: Índice de Preços por Atacado (IPA), que tem peso de 60%, o Índice de Preços ao Consumidor (IPC), que tem peso de 30% e o Índice Nacional de Custo de Construção (INCC) que representa 10% do IGP-M.

São corrigidas pelo IGP-M as operações de LH e LCI, de empréstimo e de financiamento imobiliário, estando, portanto, presente tanto nas posições ativas quanto passivas.

A análise dos movimentos da curva de juros real brasileira será fundamental para a correta mensuração dos níveis de exposição da instituição ás variações do IGP-M.

A estimativa da curva de juros real brasileira é extremamente complexa devido à inexistência de instrumentos indexados a inflação com liquidez, o que requer a aplicação de modelos de marcação a modelo ao invés de marcação a mercado e a adoção de benchmarks adequados para este fim.

4.2. TR (Taxa Referencial)
A TR é um indexador divulgado diariamente pelo Bacen, cuja metodologia de cálculo tem como base a taxa média mensal ponderada ajustada dos CDBs prefixados das 30 instituições financeiras selecionadas, sendo eliminadas as duas de menor e as duas de maior taxa média. A base de cálculo da TR é o dia de referência, sendo calculada no dia útil posterior. Sobre a média apurada das taxas dos CDBs é aplicado um redutor que varia mensalmente.

São corrigidas pela TR operações de LH e LCI e de empréstimo e financiamento imobiliário, estando, portanto presente tanto nas posições passivas quanto nas posições ativas.

4.3. CDI (Certificado de Depósitos Interbancários)
A Taxa *DI-CETIP Over* conhecida como CDI é calculada diariamente e divulgada pela Cetip sendo apuradas com base nas operações de emissão de Depósitos Interfinanceiros pré-fixados, pactuadas por um dia útil e registradas e liquidadas pelo sistema CETIP, conforme determinação do Banco Central do Brasil.

Embora as operações que originam a taxa DI-CETIP over sejam exclusivamente realizadas no mercado interbancário, a taxa DI – CETIP over é o principal benchmark de operações financeiras de renda fixa.

As aplicações de saldos de caixa da BM são remuneradas por um percentual do CDI o que o expõe ao risco das variações do CDI, uma vez que movimentos adversos na taxa DI-CETIP podem comprometer a rentabilidade das referidas aplicações.

5.2 - Descrição da política de gerenciamento de riscos de mercado

Algumas LCIs também são corrigidas pelo CDI de modo que a exposição ao CDI também está presente nas posições passivas.

5. CLASSIFICAÇÃO DAS OPERAÇÕES EM "*TRADING BOOK*" E "*BANKING BOOK*"

Para fins de análise de risco de mercado as operações serão divididas em dois blocos de acordo com a natureza de negociação das mesmas, como segue:

5.1. Bloco *Trading Book*

O bloco *Trading Book* será constituído pelas operações realizadas com intenção de negociação, ou seja, posições que podem ser liquidadas antes do vencimento e cujo objetivo é a obtenção de ganhos a partir de movimentos direcionais de preços.

Para as empresas regulamentadas pelo Bacen as operações do bloco *trading book* possuem uma metodologia própria de apuração dos níveis de exposição ao risco de mercado e devem ser consideradas no cálculo da parcela de risco de mercado da alocação de capital regulatório.

5.2. Bloco *Banking Book*

O bloco *Banking Book* será constituído pelas operações ativas e passivas que são mantidas pela instituição até a data do vencimento, ou seja, as posições são assumidas sem intenção de negociação.

Para as empresas regulamentadas pelo Bacen as operações do bloco *Banking Book* não integram a base de cálculo da parcela de risco de mercado para alocação de capital regulatório.

O quadro abaixo sintetiza a classificação das operações de acordo com os critérios acima apresentados:

Categoria	Operações
Bloco Banking Book	Operações de Crédito e Financiamento Imobiliário para Pessoas Físicas
	Operações de Crédito e Financiamento Imobiliário para Pessoas Jurídicas
	Operações de emissão de LH e LCI
Bloco Trading Book	Operações de compra e venda de Títulos Públicos Federais
	Aplicações financeiras em CDBs

Foram classificadas no bloco *Banking Book* as operações que de fato caracterizam as linhas de negócio da instituição e serão mantidas até o vencimento. Já as posições que são realizadas com intenção de revenda, obtenção de ganhos a partir de movimentos de preços ou arbitragem foram incluídas no bloco *Trading Book*.

6. METODOLOGIA DE APURAÇÃO DA EXPOSIÇÃO AO RM DAS OPERAÇÕES *"TRADING BOOK"*

Vimos no item 8 (Classificação das Operações "Trading Book" e "Banking Book") que as operações classificadas no bloco *"Trading Book"* possuem uma metodologia de exposição ao RM própria definida

5.2 - Descrição da política de gerenciamento de riscos de mercado

por normativos do Bacen e o valor financeiro da referida exposição é utilizado no cálculo da parcela de RM da alocação de capital regulatório.

Para cada fonte de exposição ao RM, o Bacen definiu uma metodologia de cálculo de exposição.

Resumidamente podemos dividir o procedimento de apuração da exposição ao RM das operações "Trading Book" nas seguintes etapas

- Consolidação das Operações do bloco *Trading Book* por tipo de exposição;

- Apuração do valor de mercado da carteira consolidada;

- Alocação dos fluxos de caixa nos vértices de decomposição definidos pelos normativos do Bacen, de acordo com a natureza da operação;

- Para operações de renda fixa pré-fixada, calcula-se a matriz de correlações de juros a partir dos parâmetros e metodologia definidos pelo Bacen;

- Para operações de renda fixa e pós-fixada são apurados os valores da Exposição Líquida (Eli) e dos Descasamentos Verticais (DVi), Descasamentos Horizontais (DHi) e entre Zonas de Vencimento (DHZ);

- Consolidação das exposições para alocação de capital;

- Geração de relatórios para envio aos órgãos reguladores, de acordo com as especificações do regulador.

Os dados da carteira de negociação encontram-se nos registros do banco de dados do Sistema de Renda Fixa. O Sistema de Renda Fixa é provido de um motor de cálculo de valorização de títulos que calcula o valor de mercado dos ativos.

A metodologia de marcação á mercado dos ativos é elaborada pela Área de Riscos e aprovada pelo Comitê de Risco.

Em caso de indisponibilidade dos dados primários ou da impossibilidade da adoção de algum modelo definido pelo Comitê, o Diretor responsável terá autonomia de, em caráter contingencial, autorizar a utilização de dados ou técnicas alternativas, sugeridas pela área de Riscos, para que os indicadores possam ser gerados.

6.1. ACOMPANHAMENTO DA EVOLUÇÃO DO RM DO BLOCO "TRADING BOOK"

Sendo as operações de aplicações de saldo de caixa em Títulos Públicos Federais e CDBs os únicos ativos da carteira de negociação, a exposição sujeita à cupons de taxas de juro pós-fixada é o único fator de risco para fins de apuração da alocação de capital regulatório.

- Operações de LFTs

Os registros das operações de LFTs (movimento de aplicações e resgates) são processados no Sistema de Renda Fixa. A Área de Riscos terá acesso ao módulo de consulta ao movimento de títulos no Sistema de Renda Fixa que a provê dos dados necessários para o cálculo da exposição ao RM.

-Operações de CDBs

5.2 - Descrição da política de gerenciamento de riscos de mercado

A carteira de aplicações é fornecida pela área de Tesouraria, que é a responsável por reportar à área de Riscos todas as movimentações e mutações da referida carteira.

De posse da carteira, a Área de Riscos realizará os seguintes procedimentos:

- Marcação a Mercado dos Ativos da Carteira (Inclusive a construção da curva de juros de *MTM- Mark to Market*);

- Atualização dos parâmetros de cálculo divulgados diariamente pelo BACEN;

- Processamento do cálculo da exposição ao RM;

- Análise dos Indicadores gerados.

Todos os relatórios e análises geradas pela Área de Riscos serão reportados ao Comitê de Risco.

7. METODOLGIA DE APURAÇÃO DE EXPOSIÇÃO AO RISCO DA CARTEIRA *BANKING BOOK*

No item 8 vimos que as operações que constituem a carteira *banking* são basicamente as operações de captação de recursos (emissão de LHs e LCIs) e as operações de financiamento imobiliário, sendo as primeiras as operações passivas e as últimas operações ativas.

As operações "Banking" caracterizam-se pela manutenção das posições até o vencimento. O resultado líquido das operações é dado pela diferença entre as posições ativas e passivas para um dado vencimento, ou seja, as operações Banking terão um P&L (Resultado Operacional) positivo sempre que o valor de mercado do somatório das posições ativas superarem o valor das posições passivas para um determinado horizonte de prazo. Caso contrário, a instituição estará exposta ao risco mercado e de liquidez, uma vez que esta situação caracteriza insuficiência de recursos para cobertura de suas posições passivas.

O Risco de Mercado de carteiras Banking está associado à possibilidade de descasamento de prazos, indexadores e a volatilidade dos indexadores.

7.1. Descasamentos

A análise de descasamentos requer uma projeção eficiente dos fluxos de caixa da carteira. Devem ser considerados os prazos, as taxas de juros, os indexadores e o valor presente dos fluxos de caixa gerados pelas operações.

- Descasamentos de Prazos

O risco de descasamento de prazos decorre da possibilidade dos fluxos de caixa das posições ativas terem prazos distanciados das operações passivas. As conseqüências serão o risco de liquidez (por insuficiência de recursos para cobertura das posições passivas da instituição) e a exposição ao risco de volatilidade dos indexadores no período considerado para o "Gap" entre os vencimentos.

O risco de descasamento de prazos é mitigado pelo estabelecimento de limites associados ao lastro de emissão. Um título de LH e/ ou LCI só é emitido para vencimentos em que há saldo de fluxos de caixa de financiamento imobiliário a receber.

Este mecanismo garante o casamento de prazo entre as posições ativas e passivas remanescendo apenas o risco de descasamento de indexadores que será apresentado a seguir.

- Descasamentos de Indexadores

5.2 - Descrição da política de gerenciamento de riscos de mercado

O descasamento de indexadores ocorre sempre que o índice utilizado para a correção das posições ativas não for o mesmo que o da valorização das posições passivas. Este risco só poderia ser eliminado pela utilização do mesmo indexador em ambas as operações. No entanto, devido a particularidades deste mercado a equalização de indexadores não é factível.

As operações de captação são estruturadas a partir de projeções da curva de juros e da aplicação de percentuais de spread sobre as taxas para fins de equivalência.

A análise de descasamento de prazos requer uma projeção precisa das curvas de juros das taxas envolvidas, desde a origem das operações até o vencimento.

Caso os movimentos das taxas sejam desfavoráveis, a aplicação de estratégias de imunização via aquisição de outros ativos de renda fixa ou ainda pela inclusão de derivativos de taxas de juros na carteira poderão ser avaliadas.

7.2. Medidas de Avaliação do Risco de Descasamento
Dentre as medidas de medição de risco da taxa de juros destacam-se, na literatura econômica atual, a *maturity e a duration*.

- Maturity
É definida como o prazo para o vencimento de uma operação, independente do pagamento de juros ou de amortizações intermediárias, ou seja, prazo para o vencimento do principal.

- Duration
A *duration* consiste no cálculo do prazo médio de uma carteira de ativos de renda fixa ponderado pela importância de cada um dos seus fluxos de caixa. Indica o tempo que um ativo leva para recuperar o seu valor na curva (principal + juros reaplicados) e é uma medida da sensibilidade do preço de mercado do ativo a mudanças nos indexadores.

Sendo o risco de taxa de juros decorrente do descasamento de prazo, medidas como a *Maturity* e a *Duration* são relevantes para a efetiva gestão deste risco. Podemos afirmar que a *Duration* é um conceito chave na administração de carteiras de renda fixa por pelo menos três razões:

- Reflete a média efetiva da *Maturity* de uma carteira;

- É um instrumento essencial na imunização de carteiras contra flutuação de taxa de juros;

- Mede o grau de sensibilidade de uma carteira de renda fixa à flutuação da taxa de juros.

7.3. Volatilidade dos Indexadores
O risco de volatilidade dos indexadores que corrigem as operações é associado a movimentos adversos nos valores dos mesmos, gerando perda financeira para instituição. Este risco será gerido pelas técnicas de avaliação de riscos tradicionalmente recomendadas pela literatura:

O VAR (Value At Risk), Cenários de Stress e Análise de Sensibilidade.

7.4. *BackTesting*
O *Backtesting* consiste em avaliar a eficácia dos modelos simulando sua aplicação com dados históricos da carteira e com os dados primários que estariam disponíveis para a operacionalização dos mesmos.

Trata-se de uma avaliação "*Ex-Post*" da efetividade dos métodos disponíveis e da consistência empírica dos modelos utilizados.

7.5. Formalização Matemática

5.2 - Descrição da política de gerenciamento de riscos de mercado

7.5.1. Formulação da *Duration*

Os valores presentes de um fluxo de caixa são obtidos pela seguinte fórmula:

$$VP = P \times \sum_{1}^{T} \frac{C}{(1+y)^t}$$, onde

VP = Valor Presente dos Fluxos de Caixa

C = Fator de Juros de Desconto

Y=yield to maturity dos ativos, a taxa interna de retorno implícita nos financiamentos

t = Prazos

P= Valor do Fluxo

A partir da duração das carteiras de captação e de financiamento, a área de riscos realizará exercícios de análise de sensibilidade, utilizando diversos cenários de stress de taxas de juro (CDI, TR e IGPM).

7.5.2. *Value at Risk* (VAR)

O cálculo do Valor em Risco é um método de se obter o valor esperado da máxima perda (ou pior perda), dentro de um horizonte de tempo com um intervalo de confiança.

O VAR - *Value-at-Risk* (Valor em Risco) é uma ferramenta cada vez mais utilizada pelo mercado financeiro porque resume, em um único número, a exposição total ao risco de uma carteira, empresa ou instituição financeira. Segundo JORION (1998), "o VAR sintetiza a maior (ou pior) perda esperada dentro de determinados períodos de tempo e intervalos de confiança".

Partindo desse conceito, vemos que os primeiros passos para o cálculo do VAR envolvem a escolha do horizonte de tempo e do nível de confiança. Quanto menor o intervalo de tempo escolhido, mais antecipadas tenderão a ser as detecções de problemas, embora sejam maiores os custos de acompanhamento. Nesse caso, o "trade off" vai depender do giro das atividades e da liquidez dos ativos em carteira. No que se refere ao nível de confiança, não existem regras específicas, mas ele normalmente varia entre 95% e 99% de acordo com o grau de aversão ao risco.

Escolhendo-se um nível de 99%, por exemplo, espera-se que a cada 100 observações apenas uma indicará uma perda que supere o Valor no Risco.

7.5.3. Distribuições Gerais

Para determinar o VAR, consideramos o valor da carteira no final de um horizonte de tempo como sendo Wn = Wo (1+R), onde Wo é o investimento inicial e R a taxa de retorno, cuja média é M e volatilidade D. O próximo passo é encontrar o menor valor de Wn e seu correspondente R crítico. Considerando f(w) a fdp do valor futuro da carteira e c como o intervalo de confiança, procura-se descobrir Wn para:

$$c = \int_{Wn}^{+\infty} f(w)\,dw \qquad \text{ou} \qquad 1 - c = \int_{-\infty}^{Wn} f(w)\,dw$$

O valor de Wn é chamado "quantil" da distribuição e essas regras são válidas para quaisquer distribuições discretas ou contínuas. O VAR em relação à média é dado por VAR = E(W) - Wn. Em termos de perda absoluta, temos VAR = Wo - Wn = Wo . R.

5.2 - Descrição da política de gerenciamento de riscos de mercado

7.5.4. Distribuições Paramétricas

Na abordagem paramétrica para o cômputo do VAR, supomos que a distribuição dos retornos siga uma distribuição normal e calcula-se o Valor no Risco a partir do desvio-padrão estimado. Assim, transforma-se a distribuição de probabilidade da taxa de retorno g(r) em uma distribuição normal padronizada q(a).

$$c = \int_{Wn}^{+oo} f(w)\,dw = \int_{R}^{+oo} g(r)\,dr = \int_{A}^{+oo} q(a)\,da$$

Ou

$$1 - c = \int_{-oo}^{A} q(a)\,da$$

Sendo que, como estamos tratando de uma distribuição normal padronizada, A = (R - M) / D ou ainda R = M - A . D. Ao fixarmos o nível de confiança, obtemos D a partir de uma tabela normal. Em seguida, basta multiplicarmos o desvio-padrão pelo fator A para obtermos o VAR. O Value-at-Risk em termos absolutos é dado por Wo - Wn = Wo . R, então:

$$VAR = Wo\ .\ (M.\sqrt{dt}\ - AD\ .\sqrt{dt}\ )$$

Onde "dt" é o intervalo de tempo considerado. Para a maior parte das distribuições a aproximação normal se ajusta muito bem à realidade.

7.5.5. Verificação do Modelo

O VAR calculado trata-se normalmente de uma estimativa, a qual é sempre influenciada pela variabilidade amostral. A forma mais simples de verificar a precisão do modelo é através da contagem de vezes que o VAR é excedido. Em seguida utiliza-se teste de hipóteses para verificar se a taxa de erro é aceitável. Em caso negativo, considera-se que o modelo não é eficaz. Quanto maior o nível de confiança, mais difícil será a verificação do modelo.

7.6. Acompanhamento do RM das Operações do Bloco "*Banking Book*"

- Operações Passivas (LH e LCI)

As operações de captação em LH e LCI são registradas no Sistema de Renda - Fixa. A partir dos registros do Sistema de Renda - Fixa obtém-se a carteira consolidada das posições passivas por horizontes de vencimento e por fator de risco.

- Operações Ativas (Crédito e Financiamento Imobiliário)

Nos sistemas Montreal (SICOM-A e SICOM-P) são registradas todas as operação de empréstimo e financiamento imobiliário tanto para pessoas físicas como pessoas jurídicas. A partir do banco de dados

5.2 - Descrição da política de gerenciamento de riscos de mercado

dos sistemas da Montreal obtém-se a carteira consolidada de posições ativas por prazo e fatores de riscos.

As carteiras consolidadas das posições ativas e passivas por horizontes de vencimento e por fator de riscos serão utilizadas para os seguintes procedimentos:

- Marcação a Mercado das Posições
Será calculado o valor de mercado de todas as posições ativas e/ou passivas por metodologia própria, sugerida pela área de riscos e aprovada pelo Comitê.

-Projeção de Fluxos de Caixa

A projeção dos fluxos de caixa tem por finalidade a mensuração do risco de liquidez de fluxos de caixa. A projeção será feita com base na diferença entre o somatório dos valores de mercado das posições ativas e o somatório dos valores das posições passivas para um mesmo vencimento.

Valores negativos indicam a presença de risco de liquidez de fluxo de caixa que pode ter sido originado pelo descasamento de prazo ou de indexadores. Caberá a Área de Riscos identificar a origem do descasamento.

-Cálculo dos Indicadores de RM

Com os dados da carteira consolidada e os fluxos de caixa marcados a mercado temos toda informação necessária para apuração dos indicadores de risco que nortearão o GRM da instituição: *Maturity, Duration* e VAR

- Análise de Sensibilidade
Com periodicidade mínima mensal, a Área de Riscos simulará o impacto no valor de mercado da carteira de variações contrárias nos fatores de riscos. Os valores das variações utilizadas serão os Cenários de Stress definidos pelo Comitê de Riscos.

8. ESTRUTURA DE RISCO DE MERCADO

8.1 CONCEITO DE RISCO DE MERCADO
O modelo de risco de mercado da Brazilian Mortgages tem por objetivo a identificação das fontes de exposição ao risco de mercado inerente às suas atividades bem como a tomada de ações de controle e mitigação dos mesmos.

A política de gerenciamento de riscos de mercado foi implementada de acordo com os princípios que emanam do documento *"International Convergence of Capital Measurement and Capital Standards: a Revised Framework"* (estrutura de capital bancário comumente conhecida como Basiléia II) divulgada em 2003 pelo BIS e dos normativos do Banco Central do Brasil (Resoluções,Circulares e Cartas Circulares) estando portanto em consonância com a regulação prudencial do órgão supervisor e das melhores práticas em Gerenciamento de Risco de Mercado - GRM.

8.2 ESTRUTURA ORGANIZACIONAL
A Estrutura de Risco de Mercado da Brazilian Mortgages conta com um comitê de riscos,um diretor responsável e uma área dedicada ao controle de limites operacionais e exposições ao Risco de Mercado.

- Comitê de Risco
O Comitê de risco é um fórum multidisciplinar constituído por representantes das diversas unidades de negócio da BM e da BFRE que tem por finalidade aprovar e validar políticas de risco e aprovar os processos de identificação, controle e mitigação. No que tange ao GRM as principais atribuições do comitê de riscos são:

5.2 - Descrição da política de gerenciamento de riscos de mercado

- Designar o Diretor Responsável pelo GRM;

- Definir as diretrizes da política de GRM da instituição;

- Atribuir limites operacionais de exposição ao RM a cada uma das diversas unidades de negócio;

- Classificar as operações que integrarão a carteira de negociação (Segregação das operações em Trading e Banking Book, de acordo com os dispostos da Resolução 3.464 Bacen);

- Avaliar a eficácia dos modelos e dos processos existentes;

- Realizar reuniões periódicas para fins de discussão dos níveis de exposição assumidos.

- Diretor Responsável pelo Risco de Mercado
O diretor de risco de mercado é um profissional da alta gestão da BM designado como responsável pela estrutura de GRM perante ao órgão regulador e aos acionistas. Entre as principais atribuições do diretor de GRM podemos destacar:

- Responder pelo GRM perante os acionistas da BM e o os órgãos reguladores;

- Garantir a conformidade da execução da política de GRM;

- Acompanhar os limites de exposição ao GRM

- Área de Risco
A área de riscos da BM é a área responsável pela execução da política de GRM. Entre as principais atribuições da área de riscos podemos destacar:

- Propor ao Diretor responsável e ao Comitê de Riscos processos e modelos de identificação, mensuração, controle e mitigação de RM;

- Prover o Diretor de RM e o Comitê de Riscos informações acerca dos níveis de exposição e limites operacionais;

- Avaliar o potencial de RM de novos produtos de negociação ou operações;

- Acompanhar os níveis de exposição ao RM e monitorar os limites operacionais atribuídos pelo comitê de riscos a cada uma das áreas de negócio;

- Processar cálculos de Marcação a Mercado e dos Indicadores de RM;

- Viabilizar a integração entre os sistemas legados (sistemas onde as operações são transacionadas) com os sistemas de risco e garantir a integridade dos dados;

- Simular cenários de perda esperada decorrentes de mudanças adversas nas condições de mercado;

8.3 FONTES DE EXPOSIÇÃO AO RISCO DE MERCADO DA BRAZILIAN MORTGAGES
Sendo a BM uma Cia Hipotecária os Riscos de Mercado das suas operações são os riscos de mercado inerentes ao mercado de crédito imobiliário.

O quadro abaixo sintetiza os principais fatores de risco de mercado das operações da BM:

5.2 - Descrição da política de gerenciamento de riscos de mercado

Fator de Risco	Descrição	Operações
PRÉ	Risco de operações contratas com remuneração por uma taxa de juros fixa previamente contratada.	O risco pré esta presente nas operações de crédito imobiliário em parcela fixa e nas operações de emissão de letras hipotecárias e letras de crédito imobiliário remuneradas pela taxa pré-fixada.
TR	Risco de Variações adversas da Taxa Referencial	O risco de variação da TR está presente nas operações de crédito imobiliário Letras Hipotecárias e Letras de Crédito Imobiliário corrigidas pela TR .
IGP-M	Risco de Variações adversas do Índice Geral de Preços de Mercado divulgado pela FGV.	O risco de variação do IGP-M está presente nas operações de crédito imobiliário Letras Hipotecárias e Letras de Crédito Imobiliário corrigidos pelo IGP-M .
CDI	Risco de Variações adversas da taxa CDI-over divulgada pela CETIP.	O risco de variação do CDI está presente nas operações de LH e LCI corrigidas pelo CDI

Os fatores de risco acima citados são mapeados pela área de risco e os níveis de exposição aos mesmos são controlados de acordo com a natureza da operação (Trading Book ou Banking Book), como segue:

- Operações na Carteira de Negociação
As operações classificadas na carteira de negociação são tratadas de acordo com os dispostos da circular 3.490 Bacen e das circulares que a complementam.

- Operações não Classificadas na Carteira de Negociação
As operações excluídas da carteira de negociação são controladas por modelos internos desenvolvidos pela área de riscos e aprovadas pelo comitê.

Para fins de mensuração dos níveis de Risco de Mercado da carteira banking os modelos internos foram desenvolvidos sob o arcabouço do Value at Risk, aplicado a instrumentos de renda fixa, além de testes de estresse que consistem em simulações de condições extremas de mercado.

5.3 - Alterações significativas nos principais riscos de mercado

Não aplicável.

5.4 - Outras informações relevantes

Todas as informações relevantes e pertinentes a este tópico foram divulgadas nos itens acima.

6.1 / 6.2 / 6.4 - Constituição do emissor, prazo de duração e data de registro na CVM

Data de Constituição do Emissor	25/08/1998
Forma de Constituição do Emissor	Sociedade Anônima
País de Constituição	Brasil
Prazo de Duração	Prazo de Duração Indeterminado
Data de Registro CVM	23/01/2007

6.3 - Breve histórico

Em 25 de agosto de 1998 a Companhia foi constituída sob a denominação social de "Opportunity Discovery Participações S.A.".

Paralelamente, no mesmo ano, um grupo de profissionais renomados, em conjunto com a companhia Ourinvest Participações S.A., iniciou o desenvolvimento de companhias voltadas para o ramo financeiro imobiliário. Desde então, foi criado um grupo econômico constituído por uma companhia hipotecária, uma companhia de securitização de créditos imobiliários, uma companhia de gestão de investimentos imobiliários e uma promotora de vendas de produtos de crédito imobiliário.

Em 2002, foi constituída a Brazilian Finance & Real Estate Participações S.A. ("BFRE Participações"), que se tornou holding do grupo econômico composto pelas empresas BMSR II Participações S.A., Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, Brazilian Securities Companhia de Securitização, Brazilian Capital Companhia de Gestão de Investimentos Imobiliários e BM Sua Casa Promotora de Vendas Ltda.

Em 29 de setembro de 2006, a TPG Axon-BFRE Holding, LLC ("TPG") subscreveu 18.007.369 ações de emissão da BFRE Participações, tornando-se detentora de 47,12% do capital social total dessa empresa. Adicionalmente, em 11 de dezembro de 2006, a TPG subscreveu 1.800.737 ações da BFRE Participações, aumentando sua participação para 19.808.106 ações no valor de R$328,5 milhões, passando, então, a ser detentora de 49,5% do capital social total da Companhia.

Em 09 de março de 2007, a empresa Ourinvest Real Estate Holding S.A. ("Ourinvest") adquiriu da Opportunity Equity Partners Administradora de Recursos Ltda. a totalidade das ações da Opportunity Discovery Participações S.A. A partir de abril de 2007, esta sociedade passou a ser denominada "Brazilian Finance & Real Estate S.A." ("Emissor, BFRE ou Companhia").

Em 01 de abril de 2008, a Companhia incorporou e sucedeu a BFRE Participações em todos os seus direitos e obrigações.

Em 16 de dezembro de 2009, os acionistas da Companhia deliberaram um aumento de capital, mediante a emissão de 19.274.585 novas ações, sendo 3.854.917 novas ações ordinárias e 15.419.668 novas ações preferenciais, que foram totalmente subscritas e integralizadas pela Coyote Trail, LLC ("Coyote") em moeda corrente nacional, em razão da cessão gratuita de direitos de subscrição pela Ourinvest e pela TPG.

Em 15 de janeiro de 2010 a Coyote, por meio do Contrato de Opção de Compra de Ações, exerceu a opção de compra de 5.510.903 ações ordinárias e 22.043.612 ações preferenciais de emissão da Companhia e de titularidade da Ourinvest.

Atualmente, os principais acionistas da Companhia são: Ourinvest, TPG e Coyote.

Ademais, a Companhia detém 99,99% das ações BMSR II Participações, 99,99% da Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária; 99,99% da Brazilian Securities Companhia de Securitização; 99,99% da Brazilian Capital Companhia de Gestão de Investimentos Imobiliários; e 99,99% BM Sua Casa Promotora de Vendas Ltda. É por meio destas sociedades, cada uma em seu respectivo ramo de atuação, que o grupo exerce suas atividades voltadas à oferta de serviços e produtos financeiros-imobiliários.

6.5 - Principais eventos societários ocorridos no emissor, controladas ou coligadas

Os principais eventos societários estão descritos nos itens 6.3 e 8.3.

6.6 - Informações de pedido de falência fundado em valor relevante ou de recuperação judicial ou extrajudicial

Até a presente data não houve pedido de falência, recuperação judicial ou extrajudicial pela Companhia.

6.7 - Outras informações relevantes

Todas as informações relevantes e pertinentes a este tópico foram divulgadas nos itens acima.

7.1 - Descrição das atividades do emissor e suas controladas

Atividades desenvolvidas pela Companhia e suas controladas:

A Companhia e suas controladas são provedoras de serviços financeiros com foco exclusivo no setor financeiro imobiliário brasileiro, atuando com grande destaque no mercado nacional.

Por meio de suas quatro subsidiárias operacionais (Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, BM Sua Casa Promotora de Vendas Ltda., Brazilian Securities Companhia de Securitização e Brazilian Capital Companhia de Gestão de Investimentos Imobiliários), auto-suficientes operacionalmente e com atuação integrada, são desenvolvidas as seguintes atividades:

Brazilian Finance & Real Estate S.A.

A Companhia utiliza parte de seus recursos para co-investimento em fundos cujos ativos imobiliários estão sob a gestão da Brazilian Capital, em operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") e cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários ("FIIs"), e investimento em Sociedades de Propósito Específico ("SPEs") ligadas a projetos de desenvolvimento imobiliário. É co-investidora em alguns fundos e veículos de investimento geridos por sua subsidiária Brazilian Capital, como forma de demonstrar alinhamento de interesses com os outros investidores destes fundos. Em função disto, detém em seus ativos CRIs e cotas de determinados Fundos de Investimentos em Participação ("FIPs') e FIIs que geram retornos. Em alguns casos, efetua investimentos próprios iniciais em determinadas oportunidades no mercado imobiliário (FIIs e SPEs), que em seguida são compartilhadas com seus investidores e clientes, seja no próprio instrumento, seja por meio do desenvolvimento de um produto similar.

Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária

- Disponibiliza alternativas diferenciadas de financiamento à construção para incorporadores e construtores para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários distribuídos no Brasil.

- Com amplo entendimento do mercado e de suas oportunidades, e por meio da administração, estruturação e coordenação de todas as etapas do desenvolvimento de um Fundo de Investimento Imobiliário, viabiliza o acesso de investidores com diferentes perfis a alternativas de investimento inovadoras. Os FIIs oferecem vantagens exclusivas a seus investidores, pois combinam propriedade imobiliária com rendimentos financeiros.

- Como instrumento de financiamento das atividades de crédito, oferece Letras Hipotecárias e Letras de Crédito Imobiliário a investidores (títulos de renda fixa).

BM Sua Casa Promotora de Vendas Ltda.

- Por meio de sua extensa rede de lojas, a BM SUA CASA atua como promotora de vendas da Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, oferecendo financiamentos para pessoas físicas para aquisição de imóveis residenciais e comerciais, e financiamentos com garantias imobiliárias para reforma, ampliação ou finalização da construção de imóveis residenciais. Promove ainda, de maneira inovadora, o financiamento imobiliário com a garantia da alienação fiduciária do imóvel, para utilização discricionária dos recursos por parte do tomador.

7.1 - Descrição das atividades do emissor e suas controladas

Brazilian Securities Companhia de Securitização

• Busca a integração do mercado de capitais com as operações de crédito do mercado imobiliário. Foi a primeira empresa brasileira de securitização a usar mecanismos de subordinação na emissão de CRIs. Sinteticamente, a Brazilian Securities adquire créditos de incorporadoras imobiliárias, bancos, companhias hipotecárias, shoppings centers, empresas corporativas e FIIs para utilizá-los em securitizações de recebíveis imobiliários.

Brazilian Capital Companhia de Gestão de Investimentos Imobiliários

• Oferece serviços de gestão de portfólio, consultoria e gestão de investimentos para clientes nacionais e internacionais em ativos imobiliários no Brasil. Tais clientes incluem fundos de pensão, fundos de *private equity* e outros investidores institucionais. Atua como consultora de investimentos em fundos e veículos de investimento, bem como na estruturação de financiamentos de projetos de desenvolvimento comercial em caráter *build-to-suit*, de projetos de gestão patrimonial, e de captação de recursos via CRIs e FIIs.

7.2 - Informações sobre segmentos operacionais

Segmentos operacionais:

Conforme facultado pela Deliberação CVM 603/09, a Companhia optou por apresentar suas Informações Trimestrais utilizando as normas contábeis adotadas no Brasil até 31 de dezembro de 2009. Dessa forma, ainda não foram divulgadas pela Companhia as informações dos segmentos operacionais, na forma da Deliberação CVM 582/09, que aprovou o Pronunciamento Técnico CPC 22.

7.3 - Informações sobre produtos e serviços relativos aos segmentos operacionais

Concessão de financiamentos

a) Características do processo de produção:

A Companhia concede financiamentos para construção e aquisição de imóveis, através de diferentes produtos que se enquadram da melhor forma para o tomador do crédito. Os financiamentos concedidos para pessoas físicas são originados por uma promotora de vendas do grupo. Um dos grandes diferenciais em relação aos seus concorrentes está na agilidade do processo de análise e aprovação da operação. Os clientes podem obter aprovação para o financiamento de seus empreendimentos em aproximadamente 30 dias.

A Companhia se especializou na concessão de financiamentos para "Término de Obra", nos quais o incorporador aprova o crédito ao longo do projeto, de acordo com a velocidade de vendas e conseqüente necessidade de caixa para o final da construção. Neste momento do desenvolvimento do projeto, o fator "agilidade" tem sido um dos impulsores da forte aceleração no volume de financiamentos concedidos.

Todas as operações envolvendo pessoas físicas ou pessoa jurídica deverão obrigatoriamente apresentar a devida aprovação por intermédio de uma PO – Proposta de Operação, devidamente assinada e em conformidade com os "Underwriting Standards" e, nos casos de exceção, evidência de aprovação prévia do Comitê de Crédito, pelos formulários "Análise Crédito Comitê" nos casos de operações isoladas, e "Ficha Resumo da Operação" para as operações de Término de Obra, Plano Empresário, ou similar.

As aprovações de uma operação levam em conta, principalmente, a verificação da capacidade de pagamento dos clientes pessoas físicas, e no caso de PJ, principalmente as condições/viabilidade do empreendimento objeto da operação, bem como as garantias oferecidas. A viabilidade de um empreendimento é constatada por um estudo de viabilidade, desenvolvido por empresa especializada.

Além disso, no caso de PJ, as liberações do financiamento são realizadas de acordo com o cronograma da obra, sempre através do reembolso do percentual já executado de obra. A formalização interna para as liberações de recursos, deverá ser aprovada pelo diretor responsável pela operação, ou na ausência deste, por um diretor estatutário.

b) Características do processo de distribuição:

A Companhia promove a distribuição através de sua subsidiária BM Sua Casa, e foi a primeira a lançar uma rede de lojas focadas em crédito imobiliário, oferecendo financiamentos a pessoas físicas, para aquisição, reforma, ampliação ou finalização de construção de imóveis residenciais ou comerciais. Oferece também uma linha de financiamento criada para atender à demanda do mercado por crédito imobiliário com garantia. Atualmente a Companhia tem 32 lojas pelo Brasil, com maior concentração no Sudeste.

c) Características do mercado de atuação:

Nesta atividade, o foco de atuação da Companhia é com construtoras e incorporadoras de médio porte, e pessoas físicas. No mercado de pessoas jurídicas seu diferencial está na agilidade e na forma como o desembolso é efetuado para o cliente (financiando o Término de Obra); já no mercado de financiamento para pessoas físicas, a Companhia se destaca pela agilidade bem como pela disponibilização de recursos para livre utilização.

d) Eventual sazonalidade:

A Companhia não identifica sazonalidade bem definida neste negócio.

e) Principais insumos e matérias primas:

Para desenvolvimento desta atividade de financiamentos, a Companhia emite Letras Hipotecárias e Letras de Crédito imobiliário para captação de recursos. Sua emissão é regulada pelo Banco Central, e pela ótica de flutuação de preços, gerencia seus financiamentos e letras de modos que as taxas de ambos sejam compatíveis, sem ocasionar prejuízos.
A Companhia tem uma ampla base de clientes, o que mitiga o risco de redução de compradores das suas letras.

7.3 - Informações sobre produtos e serviços relativos aos segmentos operacionais

Securitização de Créditos

a) Características do processo de produção:

A Companhia, através da sua subsidiária Brazilian, adquire recebíveis de incorporadoras imobiliárias, bancos, companhias hipotecárias, investidores de ativos imobiliários e FIIs, que detenham créditos relacionados à atividade imobiliária (compra e venda, aluguel, etc).

Os recebíveis adquiridos pela Brazilian Securities são, em maior parte, oriundos de (i) compra e venda de imóveis residenciais e comerciais, (ii) empréstimos hipotecários de empreendimentos residenciais ou comerciais performados ou em construção e (iii) fluxos de locação comercial. Em suas emissões de CRIs, a Brazilian Securities utiliza taxas de juros compatíveis com as taxas de juros dos créditos lastro das emissões, de maneira que todos os custos relacionados à emissão estejam cobertos. De modo geral, ambos são ajustados pelos mesmos índices de inflação.

A operação de securitização é estruturada de forma a segregar os riscos operacionais envolvidos, para dar maior segurança e transparência ao investidor. Várias das atividades são desenvolvidas por empresas terceirizadas, que não possuem nenhum tipo de vínculo com a securitizadora, o que ajuda a prevenir conflitos de interesse nas diversas fases do processo (análise da carteira pelo servicer, administração da cobrança da carteira, atuação do agente fiduciário, análise do risco da emissão pela agência de rating, etc).

A Brazilian Securities emite seus CRIs sob um regime fiduciário, segundo o qual os CRIs são segregados dos ativos e passivos do emissor até que as obrigações relativas aos CRIs sejam totalmente pagas.

Processo de Aquisição de Créditos

Foco no Processo de Aquisição de Créditos

A Brazilian Securities adquire recebíveis imobiliários, desde que os créditos imobiliários estejam em acordo com as políticas de enquadramento dos recebíveis. A verificação do enquadramento dos créditos é feita pelo servicer. A aquisição dá-se de forma definitiva, ou seja, os créditos saem do balanço da originadora, passando à securitizadora, que se torna a credora dos mesmos, consequentemente a administradora dos créditos, assumindo os riscos inerentes ao portifolio até que o crédito seja convertido em lastro para emissão de CRI, quando o risco passa a ser do patrimônio separado.

Análise, Auditoria e Formalização dos Créditos Imobiliários

Corresponde à verificação e conciliação das condições contratadas comparativamente com os fluxos financeiros projetados nesses contratos. Abrange as seguintes verificações, entre outras: (i) verificação das estipulações de cada um dos contratos de financiamento, do ponto de vista jurídico e financeiro; (ii) confirmação dos valores de saldo devedor, séries de prestações e prazo; (iii) condições de pagamento; e (iv) indexadores e parâmetros de cobrança.

Análise Jurídica

Trata-se da verificação das certidões de matrícula abrangendo pelo menos 20 anos, com negativa de ônus reais, alienações e ações reipersecutórias sobre os imóveis, bem como dos compromissos de compra e venda ou escrituras de aquisição dos imóveis, devidamente registradas nos Registros de Imóveis competentes e das certidões negativas de tributos imobiliários perante a Prefeitura.

A Análise do Empreendimento Imobiliário e da Carteira de Créditos Imobiliários

Trata-se da (i) análise jurídica e cadastral do originador, incluindo seus atos constitutivos e registros correspondentes; (ii) verificação de eventuais registros dos adquirentes na SERASA S.A.; e (iii) análise de dados recebidos, constando dados referentes aos créditos imobiliários, aos imóveis, ao histórico de pagamento pelos adquirentes, aos seguros e demais informações relevantes referentes ao empreendimento imobiliário e aos adquirentes.

7.3 - Informações sobre produtos e serviços relativos aos segmentos operacionais

b) Características do processo de distribuição:
Os CRIs emitidos são distribuídos pela própria securitizadora e também por instituições financeiras. Atualmente, pessoas físicas e gestores de fundos de investimento imobiliário tem demonstrado grande interesse nestes títulos, favorecendo a ampliação da utilização deste instrumento de aplicação.

c) Características do mercado de atuação:
Este é um mercado de grande dinamismo uma vez que os investidores estão sempre buscando formas mais rentáveis de aplicar seus recursos. Desta forma, a precificação dos ativos pode variar para se adequar às condições de mercado.
Existem outras securitizadoras no mercado, e é um mercado com grande potencial de crescimento.

d) Eventual sazonalidade:
Este negócio não tem uma sazonalidade bem definida, porém a Companhia identifica uma concentração um pouco maior no segundo semestre em função de operações que começam a ser estruturadas no começo de cada ano.

e) Principais insumos e matérias primas:
O insumo básico deste negócio é a aquisição de créditos imobiliários, e para isto a Companhia dispõe de uma linha de crédito com o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID). Uma vantagem deste negócio é a ampla base de incorporadoras e construtoras das quais a Companhia adquire tais créditos.

Estruturação e administração de FIIs

a) Características do processo de produção:

Os FII são veículos de investimento coletivo e são formados a partir da captação de recursos por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos da legislação em vigor.
A partir da demanda de clientes, proprietários de ativos imobiliários, e que desejam alienar em parte ou todo seus imóveis, a Companhia estrutura e coordena todas as etapas do desenvolvimento de um FII. Com ampla visão do mercado e suas oportunidades, a Companhia viabiliza o acesso dos diferentes perfis de investidores a novos conceitos de investimento.
Os FIIs oferecem vantagens exclusivas a seus investidores, pois combinam propriedade imobiliária com rendimentos de investimentos financeiros. O processo de estruturação dos FIIs inclui: (i) avaliação e aprovação de propriedade imobiliária; (ii) determinação da viabilidade econômica do projeto, definição e coordenação do plano de distribuição; (iii) análise e registro do fundo perante a CVM. O estudo de viabilidade econômica abrange a avaliação imobiliária, bem como as análises financeiras pertinentes para estimar os riscos de investimentos e os retornos de determinado FII. Tais análises permitem a avaliação dos níveis de rentabilidade da operação e ajuste o fundo de acordo com o perfil do investidor.

Uma vez estruturado e distribuído, o FII é administrado por instituição financeira que poderá contar com o auxílio da Companhia para a disponibilização de serviços e recursos humanos para o desenvolvimento de tal atividade.

b) Características do processo de distribuição:
A coordenação dos programas de distribuição completa o conjunto de iniciativas implantadas pela Companhia para estruturar um FII. Durante esta fase, as cotas dos fundos são emitidas no mercado usando os canais de distribuição que a Companhia acredita ser os mais adequados. A cada emissão são estabelecidas parcerias com instituições financeiras para operacionalizar a distribuição.

c) Características do mercado de atuação:

7.3 - Informações sobre produtos e serviços relativos aos segmentos operacionais

A Companhia está bem posicionada neste mercado, com participação aproximadamente 45%, e é um segmento que também apresenta um grande potencial de crescimento. Desta forma, A Companhia tem grande vantagem para alcançar bons resultados.

d) Eventual sazonalidade:
Este negócio não apresenta sazonalidade bem definida.

e) Principais insumos e matérias primas:
A condição que permite o desenvolvimento dessa atividade é a crescente busca por FIIs e ativos para compor seus portfólios.

Gestão de Investimentos

a) Características do processo de produção:

A Companhia também oferece soluções em estruturação e gestão de investimentos para o segmento imobiliário, sendo um canal para investimentos internacionais e domésticos em projetos no Brasil.

Através de uma equipe focada em identificar oportunidades para investimento, a Companhia verifica se é possível inseri-la em algum dos veículos de investimento existentes ou se há a necessidade de estruturação de um novo veículo captando mais investidores.

As suas principais responsabilidades na prestação de serviços de consultoria de investimentos em ativos imobiliários são:
• Originação, análise e recomendação de oportunidades de investimento em ativos imobiliários;
• Coordenação do processo de estruturação, diligências e fechamento de investimentos aprovados pelos investidores clientes;
• Gestão ativa dos projetos imobiliários investidos;
• Recomendação e estruturação de estratégias de saída para os ativos imobiliários investidos; e
• Preparação de relatórios periódicos sobre os ativos imobiliários investidos e sobre o mercado.

Para aprimorar a gestão, os investimentos geridos são divididos em três categorias:
• Fundos Geradores de renda (Comercial e Residencial);
• Fundos de Incorporações; e
• Fundos de Renda Fixa.

Clientes atuais e potenciais incluem incorporadoras, investidores do mercado imobiliário, instituições financeiras, e empresas atuantes em varejo, prestação de serviços e indústrias, tanto locais, como internacionais. Em algumas operações estruturadas, as subsidiárias da Companhia trabalham em conjunto para elaborar uma solução específica.

b) Características do processo de distribuição:
Uma vez definido o veículo que será utilizado para determinado investimento, se inicia o processo de prospecção de investidores tanto no exterior quanto no Brasil. Utilizando uma base de clientes segregada por perfil de investimentos são organizadas reuniões para convidar potenciais investidores. A partir de então, a Companhia adota os procedimentos legais para aprovação e inicio do veículo de investimento, seja através de um FIP, um FII, uma SPE, ou outros.

c) Características do mercado de atuação:
Com o mercado imobiliário em expansão no país, as oportunidades de investimento são abundantes, e a expertise da Companhia a coloca em posição vantajosa para identificá-las e alcançar investidores.

d) Eventual sazonalidade:

7.3 - Informações sobre produtos e serviços relativos aos segmentos operacionais

Este negócio não apresenta sazonalidade bem definida.

e) Principais insumos e matérias primas:
Neste segmento, o principal fator para bons resultados é a capacidade da Companhia de identificar investimentos imobiliários, e captar recursos com investidores. Com o mercado imobiliário em ascensão, as oportunidades não são um fator limitante, e seus resultados com investimentos anteriores lhe garantem significativa confiança com investidores para gerir novos investimentos. Outro fator que amplia seu alcance para potenciais clientes é a existência de sócios internacionalmente reconhecidos.

Investimentos proprietários e Co-Investimentos

a) Características do processo de produção:
A Companhia co-investe em alguns fundos e veículos de investimento geridos por sua subsidiária Brazilian Capital, como forma de demonstrar alinhamento de interesses com os demais investidores destes fundos. Em alguns casos, efetuamos investimentos próprios iniciais em determinadas oportunidades no mercado imobiliário (FIIs e SPEs), que em seguida são compartilhadas com nossos investidores e clientes, seja no próprio instrumento, seja através do desenvolvimento de um produto similar.

b) Características do processo de distribuição:
Esta é uma linha de negócio proprietária e o processo de distribuição não se aplica.

c) Características do mercado de atuação:
Com o mercado imobiliário em expansão no país, as oportunidades de investimento são abundantes, e nossa expertise nos coloca em posição vantajosa para identificá-las e alocar recursos de forma rentável.

d) Eventual sazonalidade:
Este negócio não apresenta sazonalidade bem definida.

e) Principais insumos e matérias primas:
Para desempenho desta atividade, além da habilidade para perceber oportunidades de investimento também é preciso disponibilidade de recursos. Para tal a Companhia procura administrar seus recursos de forma a otimizar o aproveitamento das oportunidades.

7.4 - Clientes responsáveis por mais de 10% da receita líquida total

Em nenhuma das atividades exercidas existe um cliente que concentre mais de 10% da receita líquida da Companhia. Nossos mercados de atuação são extremamente pulverizados.

7.5 - Efeitos relevantes da regulação estatal nas atividades

Os efeitos relevantes da regulação estatal sobre as atividades da Companhia, com relação à:

a. necessidade de autorizações governamentais para o exercício das atividades e histórico de relação com a administração pública para obtenção de tais autorizações:

A Brazilian Finance é uma companhia aberta constituída e em funcionamento de acordo com as disposições da Lei 6.404/76, possuindo todas as autorizações governamentais para o exercício de suas atividades. Pelo seu registro como companhia aberta e pelos valores mobiliários que emite, a Companhia está sujeita à autorização, regulamentação e fiscalização da Comissão de Valores Mobiliários.

REGULAÇÃO DO MERCADO BRASILEIRO DE VALORES MOBILIÁRIOS

O mercado brasileiro de valores mobiliários é regulado, conjuntamente, pela CVM, que possui autoridade para regulamentar as bolsas de valores e o mercado de valores mobiliários, pelo CMN e pelo BACEN, que possuem, dentre outras atribuições, a autoridade para licenciar corretoras de valores e para regular investimentos estrangeiros e operações de câmbio. O mercado brasileiro de valores mobiliários é regulado pela Lei das Sociedades por Ações e pela Lei do Mercado de Valores Mobiliários, bem como por normas da CVM, do CMN e do BACEN. Essas leis e regulamentos determinam, dentre outros, os requisitos de divulgação de informações aplicáveis às companhias emissoras de valores mobiliários publicamente negociados, as sanções pela negociação de títulos e valores mobiliários mediante o uso de informação privilegiada e manipulação de preço, e a proteção a acionistas minoritários. Adicionalmente, regulam o licenciamento e a supervisão das instituições participantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e a governança das bolsas de valores brasileiras.

Todas as companhias abertas devem ser registradas na CVM e ficam sujeitas às obrigações de divulgação periódica de informações e de fatos relevantes. Uma companhia registrada na CVM pode ter seus valores mobiliários negociados em bolsa de valores ou no mercado de balcão brasileiro. As ações de uma companhia aberta podem também ser negociadas de forma privada, com determinadas limitações.

O mercado de balcão está dividido em duas categorias: (i) mercado de balcão organizado, no qual as atividades de negociação são supervisionadas por entidades auto-reguladoras autorizadas pela CVM; e (ii) mercado de balcão não organizado, no qual as atividades de negociação não são supervisionadas por entidades auto-reguladoras autorizadas pela CVM. Em qualquer caso, a operação no mercado de balcão consiste em negociações diretas entre as pessoas, fora da bolsa de valores, com a intermediação de instituição financeira autorizada pela CVM. Nenhuma licença especial, além de registro na CVM (e, no caso de mercados de balcão organizados, no mercado de balcão pertinente), é necessária para que os valores mobiliários de companhia aberta possam ser comercializados no mercado de balcão.

A negociação de valores mobiliários na BM&FBovespa pode ser interrompida mediante solicitação da companhia emissora antes da publicação de fato relevante. A negociação também pode ser suspensa por iniciativa da BM&FBovespa ou da CVM, com base em, ou devido a, dentre outros motivos, indícios de que a companhia emissora tenha fornecido informações inadequadas com relação a um fato relevante ou forneceu respostas inadequadas a questionamentos feitos pela CVM ou pela BM&FBovespa.

As negociações nas bolsas de valores brasileiras por não-residentes estão sujeitas a determinadas restrições segundo a legislação brasileira de investimentos estrangeiros.

7.5 - Efeitos relevantes da regulação estatal nas atividades

b. política ambiental da Companhia e custos incorridos para o cumprimento da regulação ambiental e, se for o caso, de outras práticas ambientais, inclusive a adesão a padrões internacionais de proteção ambiental

No desenvolvimento de suas atividades, a Companhia não depende, por ora, da concessão de licenças ambientais. Não possuímos certificações pela adoção de padrões internacionais de proteção ambiental.

c. dependência de patentes, marcas, licenças, concessões, franquias, contratos de royalties relevantes para o desenvolvimento das atividades

A Companhia não depende de patentes, marcas, licenças, concessões, franquias e contratos de transferência de tecnologia para o exercício de suas atividades. Contudo, a Companhia utiliza e possui registro de marcas mistas para distinguir seus produtos e suas atividades, bem como domínios de sítios na rede mundial de computadores.

7.6 - Receitas relevantes provenientes do exterior

Não existem receitas relevantes na Companhia provenientes de outros países que não o Brasil. Nossas atividades são exercidas em território nacional.

7.7 - Efeitos da regulação estrangeira nas atividades

Não aplicável.

7.8 - Relações de longo prazo relevantes

Todas as relações importantes estão descritas como partes relacionadas e/ou no histórico da empresa.

7.9 - Outras informações relevantes

Todas as informações relevantes e pertinentes a este tópico foram divulgadas nos itens acima.

8.1 - Descrição do Grupo Econômico

Descrição do grupo econômico

a. Controlador Direto: Ourinvest Real Estate Holding S.A.

Controlador Indireto: George Meisel

b.Controladas e Coligadas:

Controladas direta e indiretamente: Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, Brazilian Securities Companhia de Securitização, BMSR II Participações S.A., Brazilian Capital Companhia de Gestão de Investimentos Imobiliários, BM Sua Casa Promotora de Vendas Ltda. e Parque Cidade Incorporações S.A.

c.Participações do emissor em sociedades do grupo:

O emissor possui participação direta nas sociedades Brazilian Securities Companhia de Securitização, BMSR II Participações S.A., Brazilian Capital Companhia de Gestão de Investimentos Imobiliários e BM Sua Casa Promotora de Vendas Ltda. e indireta nas sociedades Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária e Parque Cidade Incorporações S.A.

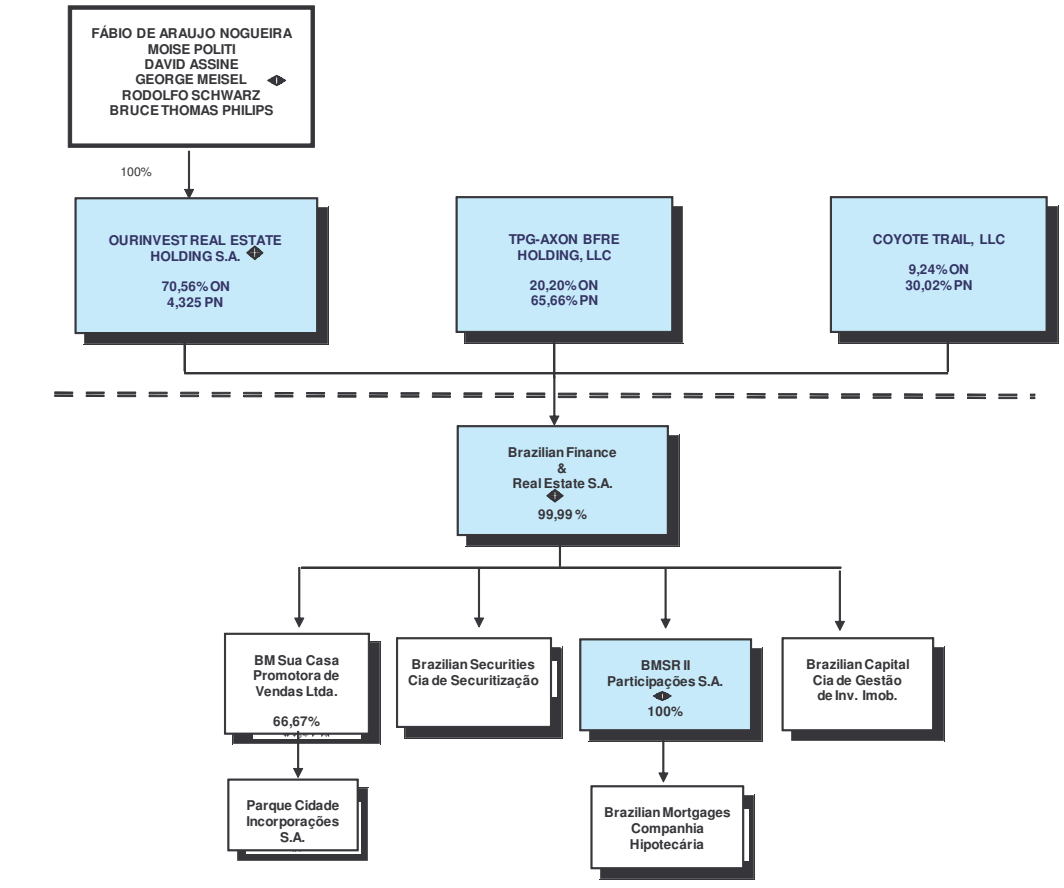
d.Participações de sociedades do grupo no emissor:

Não há participação das sociedades do grupo no emissor.

e.Sociedades sob controle comum:

Não há sociedades sob o controle comum.

8.2 - Organograma do Grupo Econômico



8.3 - Operações de reestruturação

Data da operação	**15/01/2010**
Evento societário	Outro
Descrição do evento societário "Outro"	Alienação e aquisição de ações entre acionistas
Descrição da operação	A Coyote Trail, LLC, por meio do Contrato de Opção de Compra de Ações, exerceu a opção de compra de 5.510.903 ações ordinárias e 22.043.612 ações preferenciais de emissão da Companhia e de titularidade da Ourinvest Real Estate Holding S.A.

Data da operação	**16/12/2009**
Evento societário	Outro
Descrição do evento societário "Outro"	Ingresso de novo acionista na Companhia
Descrição da operação	Os acionistas da Companhia deliberaram um aumento de capital no valor de 90.000.000,00, mediante emissão de 19.274.585 novas ações, sendo 3.854.917 novas ações ordinárias e 15.419.668 novas ações preferenciais, todas sob a forma nominativa, escriturais e sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas pela Coyote Trail, LLC (“Coyote”) em moeda corrente nacional, em razão da cessão gratuita de direitos de subscrição pela Ourinvest Real Estate Holding S.A. e pela TPG-Axon BFRE.

Data da operação	**01/04/2008**
Evento societário	Incorporação
Descrição da operação	A Companhia incorporou a BFRE Participações S.A.

Data da operação	**09/03/2007**
Evento societário	Incorporação de ações
Descrição da operação	A Ourinvest Real Estate Holding S.A. (sociedade controladora final do grupo econômico) adquiriu da Opportunity Equity Partners Administradora de Recursos Ltda. a totalidade das ações da Opportunity Discovery Participações S.A., cuja denominação social foi alterada para Brazilian Finance & Real Estate S.A.

8.4 - Outras informações relevantes

Outras informações relevantes – Grupo Econômico

Todas as informações relevantes e pertinentes a este tópico foram divulgadas nos itens acima.

9.1 - Bens do ativo não-circulante relevantes - outros

Bens do ativo não-circulante relevantes para o desenvolvimento das atividades da Companhia:

Todas as informações relevantes e pertinentes a este tópico foram divulgadas nos itens abaixo.

9.1 - Bens do ativo não-circulante relevantes / 9.1.a - Ativos imobilizados

Descrição do bem do ativo imobilizado	País de localização	UF de localização	Município de localização	Tipo de propriedade
Instalacões	Brasil	SP	São Paulo	Própria
Mobiliário	Brasil	SP	São Paulo	Própria
Equipamentos	Brasil	SP	São Paulo	Própria
Sistema de Processamento de Dados	Brasil	SP	São Paulo	Própria
Aplicativos e Softwares	Brasil	SP	São Paulo	Própria
Licença de Uso	Brasil	SP	São Paulo	Própria
Processamento de Dados - Leasing	Brasil	SP	São Paulo	Arrendada
Benfeitorias em Imóveis de Terceiros	Brasil	SP	São Paulo	Alugada

9.1 - Bens do ativo não-circulante relevantes / 9.1.b - Patentes, marcas, licenças, concessões, franquias e contratos de transferência de tecnologia

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Território atingido	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE	nacional	10/06/2018	Não há eventos previstos, com exceção daqueles apontados na legislação pertinente.	Uma possível perda não prejudicará o curso normal dos negócios.
Marcas	BRAZILIAN MORTGAGES	nacional	01/11/2015	Não há eventos previstos, com exceção daqueles apontados na legislação pertinente.	Uma possível perda não prejudicará o curso normal dos negócios.
Marcas	BRAZILIAN MORTGAGES	nacional	30/04/2012	Não há eventos previstos, com exceção daqueles apontados na legislação pertinente.	Uma possível perda não prejudicará o curso normal dos negócios.
Marcas	BRAZILIAN MORTGAGES FINANCE & REAL ESTATE	nacional	22/12/2019	Não há eventos previstos, com exceção daqueles apontados na legislação pertinente.	Uma possível perda não prejudicará o curso normal dos negócios.
Marcas	BRAZILIAN SECURITIES FINANCE & REAL ESTATE	nacional	3/11/2019	Não há eventos previstos, com exceção daqueles apontados na legislação pertinente.	Uma possível perda não prejudicará o curso normal dos negócios.
Marcas	BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	nacional	03/07/2017	Não há eventos previstos, com exceção daqueles apontados na legislação pertinente.	Uma possível perda não prejudicará o curso normal dos negócios.
Marcas	BRAZILIAN CAPITAL FINANCE & REAL ESTATE	nacional	04/08/2019	Não há eventos previstos, com exceção daqueles apontados na legislação pertinente.	Uma possível perda não prejudicará o curso normal dos negócios.
Marcas	BM SUA CASA	nacional	10 anos a partir da concessão	Não há eventos previstos, com exceção daqueles apontados na legislação pertinente.	O eventual indeferimento do pedido de registro da marca não prejudicará o curso normal dos negócios da sociedade.
Marcas	BM OFFICE	nacional	10 anos a partir da concessão	Não há eventos previstos, com exceção daqueles apontados na legislação pertinente.	O eventual indeferimento do pedido de registro da marca não prejudicará o curso normal dos negócios da sociedade.

9.1 - Bens do ativo não-circulante relevantes / 9.1.b - Patentes, marcas, licenças, concessões, franquias e contratos de transferência de tecnologia

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Território atingido	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	BM CONSTRUÇÃO	nacional	10 anos a partir da concessão	Não há eventos previstos, com exceção daqueles apontados na legislação pertinente.	O eventual indeferimento do pedido de registro da marca não prejudicará o curso normal dos negócios da sociedade.
Marcas	BM HOME EQUITY	nacional	10/11/2019	Não há eventos previstos, com exceção daqueles apontados na legislação pertinente.	Uma possível perda não prejudicará o curso normal dos negócios.
Marcas	BM REFORMA	nacional	10 anos a partir da concessão	Não há eventos previstos, com exceção daqueles apontados na legislação pertinente.	O eventual indeferimento do pedido de registro da marca não prejudicará o curso normal dos negócios da sociedade.
Marcas	BM CARD	nacional	10 anos a partir da concessão	Não há eventos previstos, com exceção daqueles apontados na legislação pertinente.	O eventual indeferimento do pedido de registro da marca não prejudicará o curso normal dos negócios da sociedade.
Marcas	BM CRÉDITO FÁCIL	nacional	10 anos a partir da concessão	Não há eventos previstos, com exceção daqueles apontados na legislação pertinente.	O eventual indeferimento do pedido de registro da marca não prejudicará o curso normal dos negócios da sociedade.
Marcas	BM SEU TERRENO	nacional	10 anos a partir da concessão	Não há eventos previstos, com exceção daqueles apontados na legislação pertinente.	O eventual indeferimento do pedido de registro da marca não prejudicará o curso normal dos negócios da sociedade.
Marcas	FII MAX RETAIL (marca nominativa)	nacional	10 anos a partir da concessão	Não há eventos previstos, com exceção daqueles apontados na legislação pertinente.	O eventual indeferimento do pedido de registro da marca não prejudicará o curso normal dos negócios da sociedade.

9.1 - Bens do ativo não-circulante relevantes / 9.1.c - Participações em sociedades

Razão social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	País sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emisor (%)
BM SUA CASA PROMOTORA DE VENDAS	08.795.322/0001-86	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Intermediação de negócios; promoção de vendas na captação de recursos financeiros e contratação de serviços, agindo em nome próprio ou de terceiros, podendo receber valores, promover cobranças extrajudiciais, contratar, gerir recursos, e ainda, sub-rogar, ceder, alienar, promover, transferir, a título gratuito ou oneroso, direitos e obrigações a terceiros interessados; a prestação de serviços de recepção e encaminhamento de pedidos de empréstimo e financiamento, bem como o levantamento de dados cadastrais; a participação como quotista ou acionista em outras sociedades.	100,000000

Exercício social	Valor contábil - variação %	Valor mercado - variação %	Montante de dividendos recebidos (Reais)		Data	Valor (Reais)
31/12/2009	0,000000	0,000000	0,00	Valor contábil	30/09/2010	179.971.000,00
31/12/2008	0,000000	0,000000	0,00			
31/12/2007	0,000000	0,000000	0,00			

Razões para aquisição e manutenção de tal participação

A abrangência de nossas atividades nos confere grande sinergia de atuação, resultando na constante originação de novos negócios e integração entre o mercado imobiliário e o mercado de capitais. Por meio das subsidiárias operacionais (Brazilian Mortgages, BM Sua Casa, Brazilian Securities e Brazilian Capital), auto-suficientes operacionalmente e com atuação integrada, são desenvolvidas as seguintes atividades: Financiamentos para construção a incorporadores e construtores (Brazilian Mortgages), Financiamento imobiliário para pessoas físicas (Brazilian Mortgages e BM Sua Casa), Estruturação de Fundos de Investimento Imobiliários (Brazilian Mortgages), Aquisição de recebíveis imobiliários e emissão de CRIs (Brazilian Securities) , Gestão de portfolio para clientes locais e internacionais (Brazilian Capital), Co-investimento em fundos (Companhia).

Razão social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	País sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emisor (%)
BMSRII PARTICIPAÇÕES S.A.	07.268.534/0001-42	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	A Companhia tem por objeto a participação exclusiva no capital social de instituições financeiras, na qualidade de sócia, acionista ou quotista. Desde 2005 detém 100,00% das ações da Brazilian Mortgages .	100,000000

Exercício social	Valor contábil - variação %	Valor mercado - variação %	Montante de dividendos recebidos (Reais)		Data	Valor (Reais)
31/12/2009	0,000000	0,000000	0,00	Valor contábil	30/09/2010	171.733.000,00
31/12/2008	0,000000	0,000000	0,00			
31/12/2007	0,000000	0,000000	0,00			

Razões para aquisição e manutenção de tal participação

A abrangência de nossas atividades nos confere grande sinergia de atuação, resultando na constante originação de novos negócios e integração entre o mercado imobiliário e o mercado de capitais. Por meio das subsidiárias operacionais (Brazilian Mortgages, BM Sua Casa, Brazilian Securities e Brazilian Capital), auto-suficientes operacionalmente e com atuação integrada, são desenvolvidas as seguintes atividades: Financiamentos para construção a incorporadores e construtores (Brazilian Mortgages), Financiamento imobiliário para pessoas físicas (Brazilian Mortgages e BM Sua Casa), Estruturação de Fundos de Investimento Imobiliários (Brazilian Mortgages), Aquisição de recebíveis imobiliários e emissão de CRIs (Brazilian Securities) , Gestão de portfolio para clientes locais e internacionais (Brazilian Capital), Co-investimento em fundos (Companhia).

9.1 - Bens do ativo não-circulante relevantes / 9.1.c - Participações em sociedades

Razão social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	País sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emisor (%)
BRAZILIAN CAPITAL COMPANHIA DE GESTÃO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	04.924.582/0001-53	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	A Companhia oferece serviços de gestão de portfólio, consultoria e gestão de investimentos em ativos imobiliários. Atua também na estruturação de financiamentos de projetos de desenvolvimento comercial em caráter “built-to-suit”, de projetos de gestão patrimonial, e de captação de recursos via CRIs e Fundos de Investimentos Imobiliários.	100,000000

Exercício social	Valor contábil - variação %	Valor mercado - variação %	Montante de dividendos recebidos (Reais)		Data	Valor (Reais)
31/12/2009	0,000000	0,000000	0,00	**Valor contábil**	30/09/2010	2.887.000,00
31/12/2008	0,000000	0,000000	0,00			
31/12/2007	0,000000	0,000000	0,00			

Razões para aquisição e manutenção de tal participação

A abrangência de nossas atividades nos confere grande sinergia de atuação, resultando na constante originação de novos negócios e integração entre o mercado imobiliário e o mercado de capitais. Por meio das subsidiárias operacionais (Brazilian Mortgages, BM Sua Casa, Brazilian Securities e Brazilian Capital), auto-suficientes operacionalmente e com atuação integrada, são desenvolvidas as seguintes atividades: Financiamentos para construção a incorporadores e construtores (Brazilian Mortgages), Financiamento imobiliário para pessoas físicas (Brazilian Mortgages e BM Sua Casa), Estruturação de Fundos de Investimento Imobiliários (Brazilian Mortgages), Aquisição de recebíveis imobiliários e emissão de CRIs (Brazilian Securities) , Gestão de portfolio para clientes locais e internacionais (Brazilian Capital), Co-investimento em fundos (Companhia).

Razão social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	País sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emisor (%)
BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	03.767.538/0001-14	1875-9	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	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.	100,000000

Exercício social	Valor contábil - variação %	Valor mercado - variação %	Montante de dividendos recebidos (Reais)		Data	Valor (Reais)
31/12/2009	0,000000	0,000000	0,00	**Valor contábil**	30/09/2010	170.543.000,00
31/12/2008	0,000000	0,000000	0,00			
31/12/2007	0,000000	0,000000	0,00			

Razões para aquisição e manutenção de tal participação

9.1 - Bens do ativo não-circulante relevantes / 9.1.c - Participações em sociedades

Razão social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	País sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emisor (%)
Exercício social	**Valor contábil - variação %**	**Valor mercado - variação %**	**Montante de dividendos recebidos (Reais)**		**Data**	**Valor (Reais)**		
A abrangência de nossas atividades nos confere grande sinergia de atuação, resultando na constante originação de novos negócios e integração entre o mercado imobiliário e o mercado de capitais. Por meio das subsidiárias operacionais (Brazilian Mortgages, BM Sua Casa, Brazilian Securities e Brazilian Capital), auto-suficientes operacionalmente e com atuação integrada, são desenvolvidas as seguintes atividades: Financiamentos para construção a incorporadores e construtores (Brazilian Mortgages), Financiamento imobiliário para pessoas físicas (Brazilian Mortgages e BM Sua Casa), Estruturação de Fundos de Investimento Imobiliários (Brazilian Mortgages), Aquisição de recebíveis imobiliários e emissão de CRIs (Brazilian Securities) , Gestão de portfolio para clientes locais e internacionais (Brazilian Capital), Co-investimento em fundos (Companhia).								

9.2 - Outras informações relevantes

Todas as informações relevantes e pertinentes a este tópico foram divulgadas nos itens acima.

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

a) condições financeiras e patrimoniais gerais

A Diretoria da Companhia entende que a Companhia apresenta condições financeiras e patrimoniais suficientes para desempenhar seu plano de negócio e cumprir as suas obrigações de curto e médio prazo.

b) estrutura de capital e possibilidade de resgate de ações ou quotas

A Diretoria entende que a atual estrutura de capital, mensurada principalmente pela relação dívida liquida sobre patrimônio líquido apresenta hoje níveis conservadores de alavancagem.

O patrimônio líquido da Companhia passou de R$476,6 milhões em 31 de dezembro de 2008 para R$ 672,6 milhões em 30 de Setembro de 2010, tanto em decorrência da subscrição de ações pela Coyote Trail LLC, referente ao aumento de capital concluído em dezembro de 2009, como pelo lucro líquido auferido até 30 de setembro de 2010.

(Em Milhões de R$)

Patrimônio Líquido	
31/12/2007	446,5
31/12/2008	476,6
31/12/2009	613,5
30/09/2010	672,6

c) capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

Considerando o perfil de seu endividamento, o seu fluxo de caixa e sua posição de liquidez desde 2007, a Companhia acredita que atualmente tem liquidez e recursos de capital suficientes para cobrir os investimentos, despesas, dívidas e outros valores a serem pagos nos próximos anos, embora não possa garantir que tal situação permanecerá igual. Caso entenda necessário contrair empréstimos para financiar os investimentos e aquisições, acredita ter capacidade para contratá-los atualmente.

(Em Milhões de R$)

	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2009	30/09/2010
Ativo Circulante	323.1	393.3	855.1	1.103,0
Ativo Não Circulante	820.0	918.5	650.6	839.8
Passivo circulante	353.9	419.9	604.0	944.9
Passivo não circulante	342.8	415.4	288.3	325.3

Índice de Liquidez Corrente (ILC)	0,91	0,94	1,42	1,17
Índice de Liquidez Geral (ILG)	1,64	1,57	1,69	1,53

ILC - relação entre Ativo Circulante e Passivo Circulante

ILG - relação entre a soma de Ativo Circulante e Ativo Não Circulante, e a soma de Passivo Circulante e Passivo Não circulante

d) fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes, e, e) fontes de financiamento para capital de giro para investimentos em ativos não circulantes que pretende utilizar cobertura de deficiência de liquidez.

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

A Companhia capta recursos por meio de contratos financeiros com instituições financeiras de grande e médio porte, quando necessário, os quais são empregados no financiamento de suas necessidades de capital de giro e investimentos de curto e longo prazo, bem como na manutenção de suas disponibilidades de caixa em nível que acredita ser apropriado para o desempenho de suas atividades.

f) Níveis de endividamento e características de tais dívidas

Atualmente a Companhia tem as linhas de crédito abaixo:

Empréstimo concedido pela TPG – Axon Partners LP
Contrato de empréstimo celebrado em 29 de setembro de 2006 entre TPG – Axon Partners LP e a Companhia, no montante de US$2,0 milhões, com vencimento em 29 de setembro de 2011, e taxa de juros de Libor de seis meses mais 4% a.a. Em 30 de Setembro de 2010 o saldo total a pagar correspondia a R$ 4,5 milhões.

Empréstimo concedido pelo Banco Itaú BBA S.A.
Contratos de empréstimo celebrados entre Banco Itaú BBA S.A. e Companhia, no montante total, em 30 de Setembro de 2010, de R$44,2 milhões com taxa de juros equivalente a 100% da variação do CDI acrescido de cupom, a saber: (i) primeiro contrato no valor de R$15,0 milhões com aditamento vigente vencendo em 9 de Março de 2011 e cupom de 2,256187 a.a.; (ii) segundo contrato no valor de R$12,2 milhões com aditamento vigente vencendo em 12 de Novembro de 2010 e cupom de 2,444063% a.a.; (iii) terceiro contrato no valor de R$17,0 milhões com aditamento vigente vencendo em 22 de Novembro de 2010 e cupom de 2,361706 a.a.. Em 30 de Setembro de 2010, o saldo total a pagar dos três contratos correspondia a R$ 45,6 milhões.

Arrendamento Mercantil concedido pela HP Financial Services Arrendamento Mercantil S/A
Contrato Master de Arrendamento Mercantil celebrado em 17 de agosto de 2009 entre HP Financial Services Arrendamento Mercantil S/A e a Companhia, no montante estimado de R$193,6 mil, e prazo de 36 meses. Em 30 de Setembro de 2010, o saldo total a pagar correspondia a R$ 148,0 mil.

Sua subsidiária Brazilian Mortgages tem as linhas de crédito abaixo:

Empréstimo concedido pelo Banco ABC Brasil S.A.
Contrato de empréstimo celebrado em maio de 2010 entre Banco ABC Brasil S.A. e a Brazilian Mortgages, no montante de R$30,0 milhões, com vencimento em 28 de Maio de 2013, e taxa de juros equivalente a 100% da variação do CDI acrescido de 3,75% a.a. Em 30 de Setembro de 2010, o saldo total a pagar correspondia a R$31,4 milhões.

Empréstimo concedido pelo Banco Votorantim S.A.
Contrato de empréstimo celebrado em junho de 2010 entre Banco Votorantim S.A. e a Brazilian Mortgages, no montante de R$50,0 milhões, com vencimento em 3 de Junho de 2013, e taxa de juros equivalente a 100% da variação do CDI acrescido de 3,68% a.a. Em 30 de Setembro de 2010, o saldo total a pagar correspondia a R$52,3 milhões.

Empréstimo concedido pelo Banco HSBC Bank Brasil S.A.
Contrato de empréstimo celebrado em junho de 2010 entre Banco HSBC Bank Brasil S.A. e a Brazilian Mortgages, no montante de R$30,0 milhões, com vencimento em 3 de Junho de 2013, e taxa de juros equivalente a 100% da variação do CDI acrescido de 3,49% a.a. Em 30 de Setembro de 2010, o saldo total a pagar correspondia a R$ 31,4 milhões.

Empréstimo concedido pelo Banco Itaú BBA S.A
Contrato de empréstimo celebrado em junho de 2010 entre Banco Itaú BBA S.A. e a Brazilian Mortgages, no montante de R$40,0 milhões, com vencimento em 28 de Junho de 2013, e taxa de juros equivalente

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

a 100% da variação do CDI acrescido de 3,60% a.a. Em 30 de Setembro de 2010, o saldo total a pagar correspondia a R$ 41,4 milhões.

Sua subsidiária Brazilian Securities tem as linhas de crédito abaixo:

Contrato de conta garantida celebrado com o Banco Bradesco S.A.

Contrato de conta garantida celebrado em 11 de junho de 2010 entre Banco Bradesco S.A. e Brazilian Securities, no montante de R$10,0 milhões, com vencimento em 8 de Dezembro de 2010, e taxa de juros equivalente a 100% da variação do CDI acrescido de 3,41% a.a. Em 30 de Junho de 2010, não havia saldo a pagar.

Empréstimo concedido pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID)
Contrato de linha de crédito com o BID, assinado em 24 de março de 2006, no valor de US$75 milhões, entre o BID e a Brazilian Securities. A linha de crédito do BID possui prazo total de sete anos, onde os desembolsos podem ser feitos ao longo dos primeiros cinco anos, e o pagamento do principal nos dois anos seguintes, com taxa de juros aplicável correspondente a taxa Libor de 6 meses, acrescida de 1,75% ao ano até o final do quarto ano de utilização, e 2,375% ao ano a partir do quinto ano até o final da linha, e tem como objetivo financiar a aquisição de recebíveis imobiliários (lastro residencial e comercial), para posterior emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) lastreados nestes instrumentos e sua colocação no mercado. Em 30 de Setembro de 2010, o total de recursos desembolsados desta linha soma US$75 milhões, correspondendo a um saldo a pagar de R$130,4 milhões. Para fins de hedge do contrato com o BID, a Brazilian Securities efetuou os contratos abaixo de swap:

(Em milhares de R$)			Em 30 de setembro de 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.	IGP-M + 9,60% a.a.	87.722	-	-
Até 16/11/2010	USD + LIBOR + 2,1857% a.a.	IGP-M + 6,55% a.a.	58.862	(581)	(6.423)
Até 16/05/2011	USD + LIBOR + 2,1906% a.a.	IGP-M + 4,79% a.a.	74.495	(6.438)	(5.894)
				(7.019)	**(12.317)**

A Companhia também possui outras operações de hedge, conforme abaixo:

(Em milhares de R$)			Em 30 de setembro de 2010		
Vencimento	Indexador comprador	Indexador vendedor	Valor de referência	Valor a receber (pagar)	Valor justo
Até 13/08/2010	IGP-M + 10,15% a.a.	TRD + 16,50% a.a.	0	-	-
Até 13/10/2014	IGP-M + 10,97% a.a.	TRD + 14,60% a.a.	888	(6)	52
Até 13/02/2015	IGP-M + 9,70% a.a.	TRD + 15,00% a.a.	1.958	(292)	(305)
Até 24/04/2019	TRD + 10,80% a.a.	IGP-M + 8,40% a.a.	83.032	(1.746)	(10.371)
Até 28/07/2018	TRD + 10,80% a.a.	IGP-M + 8,79% a.a.	19.960	(384)	(6.304)
				(2.428)	**(16.928)**

Adicionalmente, em 28 de julho de 2010, foi celebrado um novo contrato no valor de US$25 milhões, entre o BID e a Brazilian Securities com a mesma destinação dos recursos. O contrato foi desembolsado em 28 de outubro de 2010 com prazo de cinco anos, com taxa de juros aplicável correspondente a taxa Libor de 6 meses, acrescida de 3,80% ao ano. Em 30 de setembro, não havia saldo devedor.

As dívidas da companhia e suas subsidiárias não tem qualquer grau de subordinação entre elas.

g) limites de utilização de financiamentos já contratados

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

Os financiamentos contratados já foram totalmente desembolsados. Adicionalmente, a Companhia tem linhas de crédito aprovadas com outras instituições.

h) alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras

Análise das Demonstrações do Resultado

Comparação entre nove primeiros meses de 2010 e os nove primeiros meses de 2009.

Os resultados da Companhia nos nove primeiros meses de 2010 refletem uma melhoria na atividade desempenhada..

Receita líquida
Os setores da economia vem apresentando níveis mais fortes de atividade quando comparado com 2009, com destaque para o setor imobiliário. Como conseqüência, as atividades da Companhia apresentaram uma melhora significativa nos nove primeiros meses de 2010 em relação ao mesmo período do exercício anterior dada a estabilidade econômica. A receita líquida totalizou R$ 215.565 mil nos nove primeiros meses de 2010 , um aumento de 102,0% em relação aos R$ 106.738 mil registrados nos nove primeiros meses de 2009.

Lucro bruto
Nos nove primeiros meses de 2010, a Companhia reconheceu um lucro bruto de R$ 67.372 mil, representando um aumento em relação aos nove primeiros meses de 2009, em relação aos R$ 29.700 mil . Com relação à receita líquida, o lucro bruto foi de 31,3% nos nove primeiro meses de 2010, e de 27,8% nos nove primeiros meses de 2009.

Despesas Financeiras
As despesas financeiras totalizaram R$ 32.000 mil nos nove primeiros meses de 2010 , sofrendo um aumento em relação aos R$ 5.780 mil verificados nos nove primeiros meses de 2009.

Despesas Gerais e administrativas
As despesas gerais e administrativas totalizaram R$ 116.193 mil nos nove primeiros meses de 2010, sofrendo um aumento de 63,1%% contra os R$ 71.258 mil verificados nos nove primeiros meses de 2009. Como percentual da receita líquida, as despesas gerais e administrativas apresentaram uma redução, passando de 66,8% nos nove primeiros meses de 2009 para 53,9% nos nove primeiros meses de 2010.

Lucro Líquido
Em função das variações acima explicitadas, foi reconhecido um lucro líquido de R$ 44.157 mil nos nove primeiros meses de 2010, contra um lucro líquido de R$ 20.213 mil nos nove primeiros meses de 2009.

Comparação entre exercício social de 2009 e o exercício social de 2008.

Os resultados da Companhia no exercício social de 2009 refletem a abordagem financeira conservadora adotada desde o segundo semestre de 2008, vivenciada até meados de 2009.

Receita líquida
As atividades da Companhia sofreram uma redução em função da crise a partir do segundo semestre de 2008 provocou uma redução de negócios ao longo do ano de 2009. A receita líquida totalizou R$ 160.533 mil no exercício social de 2009, uma diminuição de 13,2% em relação aos R$ 184.857 mil registrados no exercício social de 2008.

Lucro bruto

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

No exercício social de 2009, a Companhia reconheceu um lucro bruto de R$ 86.704 mil, representando um aumento de 110,2% em relação ao exercício social 2008, quando o lucro bruto foi de R$ 41.245 mil. Com relação à receita líquida, o lucro bruto foi de 54,0% no exercício social de 2009 e de 22,3% no exercício social de 2008.

Receitas (Despesas) Financeiras
No exercício social de 2009, a Companhia reconheceu uma receita financeira líquida de R$ 23.507 mil, um aumento significativo contra a despesa de R$ 65.286 mil verificados no exercício social de 2008. Esse aumento ocorreu principalmente pelo resultado de aplicações financeiras, R$ 81.119 mil no exercício social de 2009 contra R$ 4.399 mil no exercício social e 2008.

Despesas Gerais e administrativas
As despesas gerais e administrativas totalizaram R$ 97.336 mil no exercício social de 2009, sofrendo um aumento de 24,3% contra os R$ 78.318 mil verificados no exercício social de 2008. Em razão da redução da atividade no exercício social de 2009, como percentual da receita líquida, as despesas gerais e administrativas apresentaram um aumento, passando de 42,4% no exercício social de 2008 para 60,6% no exercício social de 2009.

Lucro Líquido
Em função das variações acima explicitadas, foi reconhecido um lucro de R$ 61.037 mil no exercício social de 2009, contra um lucro líquido de R$ 26.860 mil no exercício social de 2008.

Comparação entre exercício social de 2008 e o exercício social de 2007.

Os resultados da Companhia no exercício social de 2008 refletem a alta nas atividades da Companhia, mesmo com uma queda de produção no segundo semestre em função do início da crise mundial.

Receita líquida
A receita líquida totalizou R$ 184.857 mil no exercício social de 2008, um aumento de 43,0% em relação aos R$ 129.250 mil registrados no exercício social de 2007, devido ao crescimento das atividades realizadas pela Companhia e melhoria da eficiência de operação.

Lucro bruto
No exercício social de 2008 a Companhia reconheceu um lucro bruto de R$ 41.245 mil, representando uma redução de 56,5% em relação ao exercício social de 2007, quando o lucro bruto foi de R$ 94.841 mil. Com relação à receita líquida, o lucro bruto foi de 22,3% no exercício social de 2008 e de 73,4% no exercício social de 2007.

Receitas (Despesas) Financeiras
As despesas financeiras totalizaram R$ 65.286 mil no exercício social de 2008, contra uma receita financeira de R$ 15.500 mil verificados no exercício social de 2007. Em 2008, a Companhia aumentou seu endividamento internando o restante disponível da linha de crédito junto ao BID, e também captou recursos com bancos nacionais.

Despesas Gerais e administrativas
As despesas gerais e administrativas totalizaram R$ 78.318 mil no exercício social de 2008, sofrendo um aumento de 55,9% em comparação com os R$ 50.248 mil verificados no exercício social de 2007. No exercício social de 2008, como percentual da receita líquida, as despesas gerais e administrativas apresentaram um aumento, passando de 38,9% no exercício social de 2007 para 42,4% no exercício social de 2008.

Lucro Líquido
Em função das variações acima explicitadas, a Companhia reconheceu uma redução no lucro líquido de 61,6%, passando de R$ 70.020 mil no exercício social de 2007, para R$ 26.860 mil no exercício social de 2008.

10.2 - Resultado operacional e financeiro

Comentários dos Diretores:

a) resultados das operações da Companhia

As receitas da Companhia decorrem da concessão de financiamentos, da securitização de créditos, da estruturação e administração de Fundos de Investimentos Imobiliários, da gestão de investimentos, e dos co-investimentos. O desenvolvimento de todas estas atividades por suas subsidiárias evoluiu de forma crescente e consistente, mesmo com uma postura conservadora durante a crise mundial que se iniciou em Setembro de 2008 e durou até o segundo semestre de 2009. Todas as frentes de negócio vêm acompanhando o bom momento vivido pela economia e pelo mercado imobiliário, incrementando o volume de transações e o conseqüente resultado gerado por elas. O ambiente de inflação controlada e juros reais mais baixos é extremamente propício para o aumento da demanda por produtos e ativos de base imobiliária.

b) Variações das receitas atribuíveis a modificações de preços, taxas de câmbio, inflação, alterações de volumes e introdução de novos produtos e serviços

A estabilidade econômica brasileira tem gerado um aumento do crédito imobiliário no país. Com isso, a atividade de concessão de financiamentos para pessoas físicas vem apresentando uma originação crescente desde Maio de 2009, e em 30 de setembro de 2010 se encontrava em um patamar bem superior ao do ano anterior.

Na atividade de securitização, no que se refere ao rendimento da carteira de créditos, a deflação medida pelo IGPM trouxe redução dos ativos que apresentam correção pelo mesmo índice, gerando perdas em 2009. Já a tendência em 2010 é oposta, em função da leve pressão inflacionária nos nove primeiros meses do ano.. Um ambiente com taxas de juros reais mais baixas torna os investimentos isentos de imposto de renda para pessoas físicas mais atraentes, e podem impactar no aumento das receitas tanto na atividade de securitização, como na atividade relacionada à fundos de investimento imobiliário.

c) Impacto da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro o emissor

Além de variações nas receitas, os pontos destacados acima atuam no incremento dos resultados operacional e financeiro do emissor. Aplicações financeiras e dívidas indexadas ao CDI são impactadas pela alteração das taxas de juros. Os créditos imobiliários indexados pelo IGPM, e dívida indexada à índice de preço são impactados pela inflação. Dívida indexada ao dólar é impactada pela taxa de câmbio.

10.3 - Eventos com efeitos relevantes, ocorridos e esperados, nas demonstrações financeiras

a) introdução ou alienação de segmento operacional

A Companhia não sofreu qualquer alteração nas atividades operacionais nos últimos 2 anos.

b) constituição, aquisição ou alienação de participação societária

Em 30 de outubro de 2009, a BFRE vendeu a totalidade de sua participação na sociedade Cores da Lapa Empreendimento Imobiliário S.A. à outra acionista, Klabin Segall S.A.

Em 16 de dezembro de 2009, os acionistas da Companhia deliberaram um aumento de capital, mediante a emissão de 19.274.585 novas ações, sendo 3.854.917 novas ações ordinárias e 15.419.668 novas ações preferenciais, que foram totalmente subscritas e integralizadas pela Coyote Trail, LLC (“Coyote”) em moeda corrente nacional, em razão da cessão gratuita de direitos de subscrição pela Ourinvest e pela TPG.

Em 15 de janeiro de 2010, a Coyote, por meio do Contrato de Opção de Compra de Ações, exerceu a opção de compra de 5.510.903 ações ordinárias e 22.043.612 ações preferenciais de emissão da Companhia e de titularidade da Ourinvest.

c) eventos ou operações não usuais

A Companhia é uma empresa conservadora e ao longo do ano de 2010 não teve eventos ou operações não usuais.

10.4 - Mudanças significativas nas práticas contábeis - Ressalvas e ênfases no parecer do auditor

Comentários dos Diretores:

a) Mudanças significativas nas praticas contábeis:

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 modificou e introduziu 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 a partir das 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 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 e suas controladas optaram 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 e dezembro de 2009.

b) Efeitos significativos das alterações em práticas contábeis:

Em relação às mudanças na Lei das Sociedades por Ações, apresentamos a seguir os principais impactos nas demonstrações financeiras da Companhia:

1. 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.

2. Reclassificações: softwares em uso, anteriormente registrados como ativo diferido, foram reclassificados para o ativo intangível.

3. Instrumentos financeiros derivativos - a Companhia passou a registrar os instrumentos financeiros derivativos ao valor justo. Os montantes relacionados ao custo, ao valor justo e ao montante de marcação a mercado das operações mantidas pela Companhia estão disponíveis de forma detalhada, por natureza e característica de operação, nas notas explicativas às Informações Trimestrais – ITR e às Demonstrações Financeiras Padronizadas – DFP, disponíveis ao mercado.

4. Substituição da Demonstração das Origens e Aplicações de Recursos – DOAR pela Demonstração dos Fluxos de Caixa – DFC, no conjunto das Demonstrações Financeiras.

5. Apresentação da Demonstração do Valor Adicionado – DVA.

No que diz respeito às novas normas e interpretações de normas que alteram as práticas adotadas no Brasil, dentro do processo de convergência com as normas internacionais, que foram publicadas a partir 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 evidenciação, entretanto,

10.4 - Mudanças significativas nas práticas contábeis - Ressalvas e ênfases no parecer do auditor

devido ao processo de adaptação/implementação de controles e sistemas para a 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 individual e consolidado da Companhia em 30 de junho de 2010.

c) ressalvas e ênfases presentes no parecer do auditor:

O parecer emitido pelos auditores independentes, em 25 de fevereiro de 2010, referente às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2009, comparativas a 31 de dezembro de 2008, não apresentou qualquer tipo de ressalva ou ênfase.

10.5 - Políticas contábeis críticas

Políticas contábeis:

Apresentamos a seguir um resumo das principais políticas contábeis adotadas pela Companhia:

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 conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

c) Instrumentos financeiros e títulos e valores mobiliários

c.1) 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.

As aplicações em fundos imobiliários em que a Companhia mantém influência significativa na administração são apresentadas no ativo não circulante - realizável a longo prazo, nas demonstrações financeiras da Companhia.

(i) 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 substancialmente 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.

(ii) 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).

Os títulos adquiridos pela controlada Brazilian Mortgages com o propósito de mantê-los disponíveis para venda são contabilizados e avaliados de acordo com os critérios determinados pelas Circulares nº 3.068 e 3.082 do Banco Central do Brasil.

c.2) 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

10.5 - Políticas contábeis críticas

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 em nota explicativa às demonstrações financeiras da Companhia.

c.3) 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 controlada Brazilian Securities, 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. Na emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs com cláusula na qual a Brazilian Securities 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 Brazilian Securities 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) Operações de crédito

As operações de crédito realizadas pela controlada Brazilian Mortgages são registradas por seus valores iniciais, acrescidos de juros e atualização monetária e ajustados ao valor de mercado, quando aplicável. A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída com base na Resolução nº 2.682 do BACEN, sendo julgada suficiente para absorver as perdas prováveis na realização de créditos, estimada com base na análise das operações em aberto, nas garantias e dos riscos específicos e globais da carteira.

10.5 - Políticas contábeis críticas

f) Investimentos

Os investimentos em controladas são avaliados pelo método de equivalência patrimonial. O deságio sobre os investimentos terá a sua amortização apenas por ocasião da baixa do investimento.

Os investimentos no consolidado contemplam substancialmente os imóveis para renda, prontos ou em construção, de propriedade dos fundos de investimento imobiliário e das SPEs, apresentados pelo custo de aquisição, líquido de depreciação calculada à taxa de 4% ao ano, quando aplicável.

g) 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 os ágios na incorporação pela Brazilian Mortgages, das empresas BMSR Participações S.A. e Cadim Mortgages Participações Ltda., bem como o ágio proveniente da incorporação da Ourinvest Securities Participações Ltda. pela Brazilian Securities ambos totalmente amortizados ou provisionados em períodos anteriores, e softwares em uso, os quais são amortizados em cinco anos.

h) 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. São constituídos créditos tributários decorrentes das diferenças temporárias.

De acordo com a Medida Provisória nº 449/08, convertida na Lei nº 11.941/09, as modificações no critério de reconhecimento de receitas, custos e despesas computadas na aplicação do lucro líquido do 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.

i) Cessão dos recebíveis imobiliários

Os montantes referentes a contratos de cessão dos recebíveis imobiliários futuros decorrentes da locação de empreendimentos dos Fundos de Investimento Imobiliário Premier Realty e Property Invest, estão sendo apropriados ao resultado pelo prazo dos respectivos contratos e classificados como valores redutores do custo do investimento.

j) 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 reflitam 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

10.5 - Políticas contábeis críticas

disponíveis de mercado, são utilizadas como referência operações similares, principalmente quanto aos prazos e fatores de risco envolvidos.

Foram objeto de ajuste substancialmente os "Valores a Pagar pela Compra de Imóvéis", registrados na rubrica "Outras Obrigações". Em 31 de março de 2010 o referido ajuste totaliza R$ 2.256.

k) 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 por redução do valor recuperável, quando aplicável.

Como resultado dessa análise, a Companhia apurou que os referidos ativos não estão registrados por montantes superiores aos valores prováveis de recuperação, fato pelo qual não houve a necessidade de efetuar ajustes, de acordo com a Deliberação CVM nº 527 (CPC 1).

10.6 - Controles internos relativos à elaboração das demonstrações financeiras - Grau de eficiência e deficiência e recomendações presentes no relatório do auditor

Controles internos adotados para assegurar a elaboração de demonstrações financeiras confiáveis:

a) grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e providências adotadas para corrigi-las:

A administração entende que o ambiente de controles internos mantido pela Companhia possui adequado grau de confiança em razão da característica da atividade e do volume de transações. Não obstante, esforços têm sido continuamente envidados com o objetivo de aprimorar a qualidade desses controles, principalmente quanto a investimentos em automação de processos e segregação dos controles chaves.

Adicionalmente, a Companhia possui uma área de Auditoria Interna, com linha de reporte que atende aos preceitos gerais de Governança Corporativa. Essa atividade é exercida com base em planejamento anual, devidamente aprovado pela Alta Administração e referida atividade encontra-se alinhada às boas práticas e procedimentos recomendados pelo Instituto Internacional de Auditores Internos – IIA.

Por fim, ressalta-se que o canal de reporte dos trabalhos desenvolvidos pela Auditoria Interna é periodicamente apresentado em Comitê de Controles Internos, devidamente representado por membros do Conselho do Conglomerado Brazilian Finance.

b) deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório do auditor independente:

É procedimento da Diretoria Executiva da Companhia monitorar eventuais pontos e recomendações emanados dos informes e relatórios expedidos pela Auditoria Externa. Não obstante, a referida Diretoria promove, periodicamente, reuniões com o objetivo de avaliar a implementação, os prazos e os respectivos responsáveis pelas sugestões propostas.

Com base nos últimos relatórios e no processo de gestão de follow-up, a Diretoria Executiva da Companhia entende que as observações proferidas pela Auditoria Externa não possuem grau de risco relevante, capaz de afetar o controle das operações, assim como a qualidade e integridade das Demonstrações Financeiras.

10.7 - Destinação de recursos de ofertas públicas de distribuição e eventuais desvios

Aspectos referentes a eventuais ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários:

A Companhia não realizou ofertas publicas de distribuição de valores.

10.8 - Itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras

Não existem itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia e todas as informações relevantes e pertinentes a este tópico já foram divulgadas nos itens anteriores.

10.9 - Comentários sobre itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

Em relação a cada um dos itens não evidenciados nas demonstrações financeiras indicados no item 10.8

a) como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras da Companhia

Não existem itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia.

b) natureza e propósito da operação

Não existem itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia.

c) natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação

Não existem itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia.

10.10 - Plano de negócios

Principais elementos do Plano de negócios da Companhia:

a) investimentos (inclusive descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos, fontes de financiamento dos investimentos e desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos):

Além das formas de negócio descritas anteriormente, a Companhia pretende realizar investimentos na abertura de novas lojas para distribuição dos financiamentos para pessoa física.

Segundo o plano de expansão para 2010, serão abertas aproximadamente 30 novas lojas, com um investimento montante total de cerca de R$ 4,0 milhões. Estes recursos estão disponíveis e alocados para esta finalidade, sem necessidade de captação com terceiros. Deste total de lojas, 13 já foram abertas até setembro.

A Companhia alienou em Junho de 2010 o ativo pertencente ao Fundo de Investimento Imobiliário Premier Realty, um imóvel localizado em São Paulo, e predominantemente locado para o Insper.

b) aquisições já divulgadas de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que podem influenciar materialmente a capacidade produtiva da Companhia:

Não aplicável

c) novos produtos e serviços (inclusive descrição das pesquisas em andamento já divulgadas, montantes totais gastos pela Companhia em pesquisas para desenvolvimento de novos produtos ou serviços, projetos em desenvolvimento já divulgados e montantes totais gastos pela Companhia no desenvolvimento de novos produtos ou serviços):

Não aplicável

10.11 - Outros fatores com influência relevante

Outros fatores que influenciaram de maneira relevante o desempenho operacional e que não tenham sido identificados ou comentados nos demais itens desta seção.

Todas as informações relevantes e pertinentes a este tópico foram divulgadas nos itens acima.

11.1 - Projeções divulgadas e premissas

A Companhia não tem como prática divulgar projeções operacionais e financeiras.

11.2 - Acompanhamento e alterações das projeções divulgadas

A Companhia não tem como prática divulgar projeções operacionais e financeiras.

12.1 - Descrição da estrutura administrativa

Estrutura administrativa da Companhia, conforme Estatuto Social e regimento interno:

a. Atribuições de cada órgão:

Conselho de Administração

Compete ao Conselho de Administração, além de outras atribuições previstas em lei e observadas as competências específicas da Assembleia Geral:

I. fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;

II. eleger e destituir os Diretores da Companhia;

III. atribuir a cada Diretor suas respectivas funções;

IV. deliberar sobre a convocação da Assembleia Geral, quando julgar conveniente ou no caso do artigo 132 da Lei das Sociedades por Ações;

V. fiscalizar a gestão dos Diretores, examinando, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia e solicitando informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração e quaisquer outros atos;

VI. escolher e destituir os auditores independentes da Companhia;

VII. convocar os auditores independentes para prestar os esclarecimentos que entender necessários sobre qualquer matéria;

VIII. apreciar o Relatório da Administração e as contas da Diretoria e deliberar sobre sua submissão à Assembleia Geral;

IX. aprovar os orçamentos anuais e plurianuais da Companhia, suas controladas e coligadas, os planos estratégicos, os projetos de expansão e os programas de investimento da Companhia, bem como acompanhar sua execução;

X. aprovar a realização de qualquer investimento de valor superior a R$5.000.000,00, exceto investimentos no curso normal dos negócios;

XI. aprovar a realização de venda, aluguel, cessão ou transferência de ativos de valor total superior a R$5.000.000,00, exceto quando realizados no curso normal dos negócios;

XII. aprovar a constituição de quaisquer ônus ou garantias sobre ativos de valor que supere, individual ou conjuntamente, R$5.000.000,00, com exceção de operações realizadas no curso normal dos negócios, e aprovar a outorga de fianças ou avais, exceto se tais garantias forem concedidas em benefício de operações de subsidiárias da Companhia;

XIII. deliberar sobre a abertura, o encerramento e a alteração de endereços de filiais, agências, depósitos, escritórios e quaisquer outros estabelecimentos da Companhia no País ou no exterior;

XIV. apresentar à Assembleia Geral proposta de dissolução, fusão, cisão e incorporação da Companhia e de incorporação, pela Companhia, de outras sociedades;

12.1 - Descrição da estrutura administrativa

XV. autorizar a emissão de ações da Companhia, fixando as condições de emissão, inclusive preço e prazo de integralização;

XVI. outorgar opção de compra ou subscrição de ações ou Units a seus administradores e empregados, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia, sem direito de preferência para os acionistas nos termos de planos aprovados em Assembleia Geral;

XVII. submeter à Assembleia Geral Ordinária proposta de destinação do lucro líquido do exercício;

XVIII. distribuir entre os Conselheiros e Diretores, individualmente, parcela da remuneração anual global dos Administradores fixada pela Assembleia Geral;

XIX. deliberar sobre a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações e sem garantia real;

XX. deliberar, por delegação da Assembleia Geral quando da emissão de debêntures pela Companhia, sobre a época e as condições de vencimento, amortização ou resgate, a época e as condições para pagamento dos juros, da participação nos lucros e de prêmio de reembolso, se houver, e o modo de subscrição ou colocação bem como os tipos de debêntures;

XXI. elaborar a política interna da Companhia relativa à divulgação de informações ao mercado, se exigida;

XXII. solicitar informações sobre os contratos celebrados, ou em vias de celebração, e sobre quaisquer outros atos relacionados à Companhia;

XXIII. dispor sobre a ordem de seus trabalhos e adotar ou baixar normas regimentais para seu funcionamento;

XXIV. autorizar o levantamento de demonstrações financeiras e a distribuição de dividendos ou juros sobre capital próprio em períodos iguais ou menores a 6 (seis) meses, à conta do lucro apurado nessas demonstrações financeiras ou à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço patrimonial anual ou semestral;

XXV. deliberar sobre qualquer matéria que lhe seja submetida pela Diretoria;

XXVI. aprovar a cisão, incorporação, reorganização ou fusão envolvendo subsidiárias da Companhia, bem como a aquisição de outras sociedades, ou o cancelamento de registro de companhia aberta;

XXVII. aprovar o voto da Companhia em qualquer deliberação societária relativa às sociedades controladas ou coligadas da Companhia;

XXVIII. aprovar qualquer movimento que possa resultar na redução da participação societária detida pela Companhia em suas subsidiárias, exceto subsidiárias de propósito específico;

XXIX. aprovar a criação ou a emissão de ações ou de valores mobiliários conversíveis em ações;

XXX. Aprovar a contratação de empréstimos ou financiamentos pela Companhia que, na data de sua contratação e imediatamente após essa contratação, resultem em um índice de Dívida Total Consolidada sobre Patrimônio Líquido Consolidado que seja superior a 5:1;

XXXI. Aprovar celebração de acordos, transação, renúncia de direitos, cessão ou conciliação em processos contenciosos relevantes envolvendo a Companhia;

12.1 - Descrição da estrutura administrativa

XXXII. Aprovar celebração de qualquer contrato ou acordo que restrinja a liberdade da Companhia de ingressar em qualquer linha de negócios, ou de competir em qualquer linha de negócios com qualquer pessoa (salvo nos casos de contratos de administração de recursos que contenham exclusividade durante o período de investimento); e

XXXIII. Aprovar a contratação ou a alteração de condições das operações ou negócios com partes relacionadas aos Diretores, aos acionistas e à Companhia, com exceção de (i) operações já contratadas com partes relacionadas; (ii) prestação de serviços e operações entre a Companhia e suas subsidiárias e entre as suas subsidiárias, observadas as exigências previstas na Lei e Regulamentos e (iii) investimentos realizados por partes relacionadas em valores mobiliários ofertados no curso normal dos negócios da Companhia, observando condições de mercado.

Diretoria

A Diretoria tem todos os poderes para praticar os atos necessários ao funcionamento regular da Companhia e à consecução do objeto social, por mais especiais que sejam, inclusive para renunciar a direitos, transigir e acordar, observadas as disposições legais e estatutárias pertinentes. Compete-lhe administrar e gerir os negócios da Companhia, especialmente:

I. cumprir e fazer cumprir seu Estatuto Social e as deliberações do Conselho de Administração e da Assembleia Geral;

II. submeter, anualmente, à apreciação do Conselho de Administração, o Relatório da Administração e as contas da Diretoria, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de destinação dos lucros apurados no exercício anterior;

III. propor, ao Conselho de Administração, os orçamentos anuais e plurianuais da Companhia, suas controladas e coligadas, os planos estratégicos, os projetos de expansão e os programas de investimento da Companhia; e

IV. decidir sobre qualquer assunto que não seja de competência privativa da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração.

b. Conselho Fiscal e Comitês:

Não há Conselho Fiscal instalado ou comitês criados.

c. Avaliação de desempenho de cada órgão:

Não foram estabelecidos mecanismos formais para a avaliação de desempenho de cada órgão.

d. Atribuições e poderes individuais dos membros da diretoria:

Diretor Presidente: (i) executar e fazer executar as deliberações das Assembleias Gerais e do Conselho de Administração; (ii) coordenar as atividades dos demais Diretores, observadas as atribuições específicas previstas no Estatuto Social; (iii) superintender todas as operações da Companhia, acompanhando seu andamento; (iv) convocar e presidir as reuniões da Diretoria; (v) representar pessoalmente, ou por mandatário que nomear, a Companhia nas Assembleias ou outros atos societários de sociedades das quais participar; (vi) propor, sem exclusividade de iniciativa, ao Conselho de Administração, a atribuição de funções a cada Diretor no momento de sua respectiva eleição; (vii) indicar o substituto dos demais Diretores nos casos de ausência ou impedimento temporário; (viii) indicar o substituto provisório dos demais Diretores nos casos de vacância; e (ix) outras atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Conselho de Administração.

12.1 - Descrição da estrutura administrativa

Diretor Vice-Presidente: (i) auxiliar o Diretor Presidente no exercício das suas funções; (ii) coordenar e dirigir as atividades atribuídas à diretoria administrativa financeira da Companhia e à área de planejamento; (iii) coordenar e supervisionar o desempenho e os resultados das áreas de controladoria e finanças de acordo com as metas estabelecidas; (iv) otimizar e gerir as informações e os resultados econômico-financeiros da Companhia; (v) supervisionar o orçamento da Companhia de acordo com os planos e programas estabelecidos; (vi) administrar recursos financeiros, a receita operacional e não operacional; (vii) coordenar a implantação de sistemas financeiros e de informação gerencial; (viii) analisar os registros contábeis das transações em que a Companhia seja parte; (ix) promover estudos e propor alternativas para o equilíbrio econômico-financeiro da Companhia; (x) coordenar a elaboração das demonstrações financeiras e o relatório anual da administração da Companhia; (xi) apresentar e submeter ao Conselho de Administração as demonstrações financeiras, bem como toda e qualquer matéria que depender de sua apreciação ou deliberação; e (xii) exercer outras atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Conselho de Administração.

Diretor de Relações com Investidores: (i) representar a Companhia perante os órgãos de controle e demais instituições que atuam no mercado de capitais; (ii) monitorar o cumprimento das obrigações dispostas no Estatuto Social pelos acionistas da Companhia e reportar à Assembleia Geral e ao Conselho de Administração, quando solicitado, suas conclusões, relatórios e diligências; e (iii) exercer as atribuições que lhe forem cometidas pelo Conselho de Administração.

Os demais membros da Diretoria não possuem atribuições estatutárias específicas.

e. Avaliação de desempenho dos membros do conselho de administração e diretoria:

Não foram estabelecidos mecanismos formais para a avaliação de desempenho dos membros do conselho de administração e da diretoria.

12.2 - Regras, políticas e práticas relativas às assembleias gerais

Regras, políticas e práticas relativas às assembleias gerais:

a. Prazos de convocação:

A primeira convocação é feita com 15 dias de antecedência da data de realização da assembleia geral e a segunda com 8 dias de antecedência.

b. Competências:

Compete exclusivamente à Assembleia Geral, além das atribuições previstas em lei:

I. Eleger e destituir os membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, quando instalado;

II. Deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do lucro do exercício e a distribuição de dividendos;

III. Eleger o liquidante, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação;

IV. Aprovar a utilização dos recursos obtidos pela Companhia em emissões de ações de modo diverso daquele proposto quando da realização da respectiva emissão;

V. Aprovar alterações relevantes nas atividades desenvolvidas pela Companhia;

VI. Realizar qualquer alteração na estrutura de capital, desmembramentos de ações, grupamento, conversão de classes de ações ou ações similares que afetem o capital social, as ações ou valores mobiliários conversíveis em ações, com exceção de emissões adicionais de ações dentro do limite do capital autorizado;

VII. Aprovar qualquer resgate de ações, redução de capital ou aquisições de ações ou outros valores mobiliários conversíveis em ações de emissão da própria Companhia;

VIII. Realizar qualquer alteração do estatuto social;

IX. Aprovar a cisão, incorporação, reorganização ou fusão da Companhia ou pela Companhia;

X. Aprovar o pagamento ou declaração de dividendos ou distribuições (por qualquer meio, inclusive recompra de ações), com exceção do pagamento do dividendo mínimo obrigatório;

XI. Aprovar a prática pela Companhia de atividades fora das usualmente praticadas ou a cessação da prática das atividades e negócios que constituem as atividades principais da Companhia;

XII. Aprovar a liquidação, reorganização, dissolução, encerramento ou pedido voluntário de falência;

XIII. Aprovar a modificação no número de membros do Conselho de Administração ou as regras de eleição de seus membros;

XIV. Aprovar qualquer associação, joint venture ou arranjos similares com exceção daqueles realizados no curso normal dos negócios (excetuados expressamente os arranjos realizados no curso normal dos negócios por subsidiárias de propósito específico para o fim exclusivo de tornarem-se

12.2 - Regras, políticas e práticas relativas às assembleias gerais

titulares de ativos imobiliários, empréstimos securitizados ou outros investimentos relacionados às atividades e negócios habituais da Companhia);

XV. Aprovar a alteração do exercício social da Companhia ou de políticas contábeis, salvo se exigida por lei ou de acordo com as práticas contábeis brasileiras;

XVI. Aprovar a remuneração global dos Administradores; e

XVII. Aprovar o compromisso pela Companhia, sob qualquer forma, de praticar quaisquer das ações anteriormente listadas.

c. Endereço (físico ou eletrônico) no qual os documentos relativos às assembleias gerais estão disponíveis:

Endereço físico: Avenida Paulista, nº 1.374, 15º andar, Bela Vista, São Paulo – SP, CEP: 01310-100.

Endereço eletrônico: www.cvm.gov.br e www.bovespa.com.br.

d. Identificação e administração de conflito de interesses:

Além das hipóteses previstas na legislação pertinente aos casos em que houver conflito de interesses entre os acionistas da Companhia e a Companhia, o Grupo Brazilian Finance & Real Estate também previu hipóteses de conflito de interesses entre os seus colaboradores e seus familiares com a Companhia e seus clientes.

Desta forma, a Companhia listou algumas situações que caracterizam conflito de interesses em seu Código de Ética, bem como as providências a serem tomadas para solução destes conflitos, caso venham a ocorrer.

e. Procurações solicitadas pela administração para o exercício do direito de voto:

Nos termos da Lei das Sociedades por Ações, pode o acionista ser representado por seu procurador validamente constituído para o fim específico de exercer o direito de voto na deliberação da Companhia.

f. Formalidades necessárias para aceitação de procurações:

Nos termos do Estatuto Social da Companhia e da Lei das Sociedades por Ações, os acionistas poderão ser representados nas Assembleias Gerais por procurador constituído há menos de 1 (um) ano, que seja acionista, administrador da companhia ou advogado, devendo, neste casos, apresentar, com no mínimo 48 (quarenta e oito) horas de antecedência, o instrumento de mandato com reconhecimento da firma do outorgante.

g. Manutenção de fóruns e páginas na rede mundial de computadores destinados a receber e compartilhar comentários dos acionistas sobre as pautas das assembleias

A Companhia não possui fóruns e páginas na rede mundial de computadores destinados a receber e compartilhar comentários dos acionistas sobre as pautas das assembleias.

h. Transmissão ao vivo do vídeo e/ou do áudio das assembleias

A Companhia não transmite suas assembleias ao vivo do vídeo e/ou áudio.

12.2 - Regras, políticas e práticas relativas às assembleias gerais

i. Mecanismos destinados a permitir a inclusão, na ordem do dia, de propostas formuladas por acionistas

A Companhia nunca necessitou de mecanismos para referida inclusão, uma vez que todas as assembleias da Companhia são regulares e as matérias submetidas à deliberação são aprovadas por unanimidade, sem a necessidade de novas inclusões.

12.3 - Datas e jornais de publicação das informações exigidas pela Lei nº6.404/76

Exercício Social	Publicação	Jornal - UF	Datas
31/12/2009	Demonstrações Financeiras	Diário do Comércio e Indústria - SP	10/03/2010
		Diário Oficial do Estado de Sao Paulo - SP	10/03/2010
	Ata da AGO que Apreciou as Demonstrações Financeiras	Diário do Comércio e Indústria - SP	12/05/2010
		Diário Oficial do Estado de Sao Paulo - SP	12/05/2010
31/12/2008	Demonstrações Financeiras	Diário do Comércio e Indústria - SP	05/03/2009
		Diário Oficial do Estado de Sao Paulo - SP	05/03/2009
	Ata da AGO que Apreciou as Demonstrações Financeiras	Diário do Comércio e Indústria - SP	23/05/2009
		Diário Oficial do Estado de Sao Paulo - SP	23/05/2009
31/12/2007	Demonstrações Financeiras	Diário do Comércio e Indústria - SP	13/02/2008
		Diário Oficial do Estado de Sao Paulo - SP	13/02/2008
	Ata da AGO que Apreciou as Demonstrações Financeiras	Diário do Comércio e Indústria - SP	10/06/2008
		Diário Oficial do Estado de Sao Paulo - SP	10/06/2008

12.4 - Regras, políticas e práticas relativas ao Conselho de Administração

Regras, políticas e práticas relativas ao conselho de administração:

a. Frequência das reuniões

O Conselho de Administração se reúne 4 (quatro) vezes ao ano, trimestralmente, em datas fixadas previamente entre os membros do Conselho. Excepcionalmente, o Conselho de Administração se reune para deliberar sobre matérias extraordinárias.

b. Exercício do Direito de Voto, segundo o Acordo de Acionistas

Reuniões Prévias e Acordo de Votação: Os acionistas se reunirão e providenciarão para que seus respectivos representantes no Conselho se reúnam antes de qualquer assembleia de acionistas ou reunião do Conselho, respectivamente, convocada para deliberar sobre questões específicas, a fim de discutir e acordar, por escrito, a maneira na qual cada um deles votará suas respectivas ações da Companhia em relação a qualquer das questões específicas. Em relação a qualquer voto, os acionistas obrigam-se a (i) comparecer à respectiva assembleia de acionistas assim convocada e providenciar para que os seus respectivos representantes no Conselho compareçam à respectiva reunião do Conselho assim convocada, e a (ii) votar suas respectivas ações da Companhia e providenciar para que seus representantes votem e tomem todas as outras providências necessárias dentro de seu controle, de maneira a cumprir de forma estrita a decisão tomada por cada qual na reunião prévia.

Direitos de Voto: Em todas as reuniões do Conselho, incluindo reuniões convocadas com a finalidade de nomear os diretores da Companhia, a Ourinvest Holding providenciará para que os membros do Conselho por ela nomeados votem em bloco e de acordo com as instruções que serão dadas pela Ourinvest Holding a esses membros do Conselho de acordo com e em cumprimento aos termos acordados no Acordo de Acionistas.

Violação: Quaisquer votos proferidos em reuniões do Conselho em violação de qualquer das disposições do Acordo de Acionistas serão considerados nulos e inválidos e o presidente da reunião do Conselho não contará o voto proferido em violação dessas disposições, conforme estabelecido no artigo 118, parágrafos 8 e 9 da Lei das Sociedades Anônimas.

c. Regras de identificação e administração de conflito de interesses:

Os acionistas e os membros do Conselho de Administração da Companhia que tiverem algum tipo de conflito de interesse com a Companhia declararão tal conflito, especificando sua natureza, para a compreensão dos outros acionistas e/ou conselheiros. Na hipótese de um conflito com impacto na TPG ou na Coyote, incluindo quaisquer conselheiros nomeados por cada uma destas últimas, tal pessoa se absterá de votar na assembleia de acionistas ou reuniões do Conselho da Companhia (conforme o caso) em relação àquelas questões específicas nas quais elas possam ter um interesse discordante, ou das quais elas possam obter um benefício específico ou nas quais TPG ou Coyote ou membro do conselho e a Companhia possam ter interesses conflitantes. Na hipótese de um conflito com impacto sobre a Ourinvest Holding ou um ou mais dos acionistas pessoas físicas minoritários, tal pessoa praticará o ato (ou inação) de modo a assegurar que os melhores interesses da Companhia sejam preservados em todos os momentos.

12.5 - Descrição da cláusula compromissória para resolução de conflitos por meio de arbitragem

Cláusula Compromissória inserida no Estatuto para a resolução dos conflitos por meio de arbitragem:

"A Companhia, seus acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal (quando instalado), obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, nos termos do Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado da BM&FBOVESPA, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, neste Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo BACEN e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Nível 1, do Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado e do Contrato de Adoção de Práticas Diferenciadas de Governança Corporativa Nível 1. Sem prejuízo da validade desta cláusula arbitral, qualquer das partes do procedimento arbitral terá o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de, se e quando necessário, requerer medidas cautelares de proteção de direitos, seja em procedimento arbitral já instituído ou ainda não instituído."

12.6 / 8 - Composição e experiência profissional da administração e do conselho fiscal

Nome	Idade	Orgão administração	Data da eleição	Prazo do mandato
CPF	**Profissão**	**Cargo eletivo ocupado**	**Data de posse**	**Foi eleito pelo controlador**
Outros cargos e funções exercidas no emissor				
Fernanda Costa Neves do Amaral	37	Pertence apenas à Diretoria	22/04/2009	30/04/2011
175.316.518-07	Advogada	19 -	22/04/2009	
Daniela Schiller Fonseca Mesquita	40	Pertence apenas à Diretoria	03/01/2011	30/04/2011
010.775.077-55	Economista	12 - Diretor de Relações com Investidores	03/01/2011	
Adam N. Jiwan	32	Pertence apenas ao Conselho de Administração	22/04/2009	30/04/2011
232.577.888-60	Empresário	22 - Conselho de Administração (Efetivo)	22/04/2009	Não
Bruce Thomas Philips	53	Pertence apenas ao Conselho de Administração	22/04/2009	30/04/2011
022.191.688-16	Empresário	22 - Conselho de Administração (Efetivo)	22/04/2009	Sim
David Marc Weil	47	Pertence apenas ao Conselho de Administração	02/02/2010	30/04/2011
233.911.838-70	Conselheiro de Investimentos	22 - Conselho de Administração (Efetivo)	02/02/2010	Não
Dinakar Singh	41	Pertence apenas ao Conselho de Administração	22/04/2009	30/04/2011
232.577.878-98	Empresário	22 - Conselho de Administração (Efetivo)	22/04/2009	Não
Gary Robert Garrabrant	53	Pertence apenas ao Conselho de Administração	02/02/2010	30/04/2011
743.170.831-91	Diretor Executivo	22 - Conselho de Administração (Efetivo)	02/02/2010	Não
George Meisel	57	Pertence apenas ao Conselho de Administração	22/04/2009	30/04/2011
637.834.608-91	Empresário	22 - Conselho de Administração (Efetivo)	22/04/2009	Sim
Gilson Schwartz	51	Pertence apenas ao Conselho de Administração	21/01/2011	30/04/2011
071.101.688-75	Economista	22 - Conselho de Administração (Efetivo)	21/01/2011	Sim
Roberto Politi	46	Pertence apenas ao Conselho de Administração	02/02/2010	30/04/2011

12.6 / 8 - Composição e experiência profissional da administração e do conselho fiscal

Nome	Idade	Orgão administração	Data da eleição	Prazo do mandato
CPF	**Profissão**	**Cargo eletivo ocupado**	**Data de posse**	**Foi eleito pelo controlador**
Outros cargos e funções exercidas no emissor				
089.118.208-06	Administrador	22 - Conselho de Administração (Efetivo)	02/02/2010	Sim
Fábio de Araujo Nogueira	49	Pertence à Diretoria e ao Conselho de Administração	22/04/2009	30/04/2011
010.403.038-03	Advogado	32 - Vice Pres. C.A. e Vice Dir. Presidente	22/04/2009	Sim
Joao Manuel Campanelli Freitas	49	Pertence à Diretoria e ao Conselho de Administração	22/04/2009	30/04/2011
041.726.158-64	Empresario	39 -	22/04/2009	Sim
Moise Politi	51	Pertence à Diretoria e ao Conselho de Administração	22/04/2009	30/04/2011
043.054.868-06	Engenheiro civil	30 - Presidente do C.A. e Diretor Presidente	22/04/2009	Sim

Experiência profissional / Declaração de eventuais condenações

Fernanda Costa Neves do Amaral - 175.316.518-07

Fernanda Costa Neves do Amaral, nascida em 10.03.1973, é formada em Direito pela PUC – Pontifícia Universidade Católica, especializou-se em Direito Tributário e em Direito Empresarial Econômico pela FGV – Fundação Getúlio Vargas. Trabalhou na banca Márcio Bueno Consultoria e Advocacia, de 1995 a 1999, como advogada; na banca Thiollier, Pinheiro e Bueno Advogados, de 2000 a 2002, como advogada; na banca Zilveti e Sanden Advogados, de 2002 a 2003, como advogada; na Brazilian Finance & Real Estate S.A., de 2003 a 2008, como Coordenadora Juridica, e, desde 2008, como Diretora Jurídica. Não existe nenhuma condenação judicial e administrativa envolvendo o administrador.

Daniela Schiller Fonseca Mesquita - 010.775.077-55

Daniela Mesquita, nascida em 02.02.1970, é formada em economia pela PUC-RJ – Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro e possui mestrado em desenvolvimento econômico pela Universidade de Oxford (Inglaterra) e mestrado em finanças pela Universidade de Reading (Inglaterra). Trabalhou como gerente de produtos na Thomson Financial (Institutional Shareholder Services) em Washington D.C. de 1998 a 2000; consultora de governança corporativa na Standard & Poors de 2002 a 2004; gerente financeira da Brazilian Mortgages de 2004 a 2006; é Diretora responsável pelas atividades de gestão de fundos e ativos da Brazilian Capital Companhia de Gestão de Investimentos Imobiliários, desde 2006. A partir de 03/01/2011 assumiu o cargo de Diretora de Relações com Investidores da Brazilian Finance & Real Estate S.A. Não existe nenhuma condenação judicial e administrativa envolvendo o administrador.

Adam N. Jiwan - 232.577.888-60

Adam Navroz Jiwan, nascido em 21.03.1978, é formado em Economia pela Harvard College e cursou Contabilidade Financeira no MIT (Massachusetts Institute of Technology). Trabalhou no Goldman, Sachs & Co., de 2000 a 2001, como Analista; no The Blackstone Group, de 2001 a 2002, como Analista; no Soros Fund Management LLC, de 2002 a 2004, como Analista; no J. Goldfield & Co. LLC, de 2004 a 2006, como Gerente de Portfólio; e na TPG-Axon Capital Management, desde 2006, como Gerente de Investimentos. Desde 28.06.2007 é membro do Conselho de Administração da Brazilian Finance & Real Estate S.A. Não existe nenhuma condenação judicial e administrativa envolvendo o administrador.

Bruce Thomas Philips - 022.191.688-16

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

David Marc Weil - 233.911.838-70

David Marc Weil, nascido em 28.11.1962, é formado em História pela Yale College e em Direito pela Yale Law School. Trabalhou no First Boston, de 1984 a 1986, como Analista de Finanças Corporativas e Mercado de Capitais; na Corte Jurídica Americana, de 1989 a 1990, como Assessor do Juiz Leonard Sand; na Ivins, Phillips & Barker, de 1990 a 1993, como Associado; no Goldman Sachs, de 1993 a 2008, como Superintendente Operacional do Departamento de Administração de Investimento, Tesoureiro, Chefe de Finanças e Operações e Diretor Financeiro do Whitehall Real Estate Fund; e na TPG-Axon Capital Management, desde 2008, como Sócio de Operações. Desde 02.02.2010 é membro do Conselho de Administração da Brazilian Finance & Real Estate S.A. Não existe nenhuma condenação judicial e administrativa envolvendo o administrador.

Dinakar Singh - 232.577.878-98

Dinakar Singh, nascido em 13.07.1969, trabalhou na Goldman Sachs durante 14 anos como co-Diretor do Departamento de Estratégias Principais; participou do Comitê de Operações da divisão de Valores Mobiliários, do Comitê de Risco, do Comitê de Parcerias e do Comitê Administrativo da Ásia, todos da Goldman Sachs. Foi fundador e presidente da Spinal Muscular Atrophy Foundation, membro do Conselho de Visitantes do Columbia University Medical Center, membro da Trilateral Commission e do Yale University President´s Council on International Activities. Desde 28.06.2007 é membro do Conselho de Administração da Brazilian Finance & Real Estate S.A. Não existe nenhuma condenação judicial e administrativa envolvendo o administrador.

Gary Robert Garrabrant - 743.170.831-91

Gary Robert Garrabrant, nascido em 27.04.1957, é formado em Economia pela Notre Dame University e freqüentou o Dartmouth College. Trabalhou no Chemical Bank, de 1981 a 1989, como Diretor Administrativo; no The Bankers Trust Company, de 1989 a 1994, como Diretor Administrativo; na Genesis Realty Capital Management, de 1994 a 1995, como co-Fundador; no NH Hoteles, de 2006 a 2007, como Diretor; na Homex, de 2004 a 2008, como Vice-Presidente e Diretor; na Gafisa S.A., desde 2006, como membro do Conselho de Administração; na Equity Group Investments, LLC (EGI), desde 1996, como Vice-Presidente; e na Equity Group Investments LLC, desde 1996, como co-Fundador e Diretor-Presidente. Desde 02.02.2010 é membro do Conselho de Administração da Brazilian Finance & Real Estate S.A. Não existe nenhuma condenação judicial e administrativa envolvendo o administrador.

George Meisel - 637.834.608-91

George Meisel, nascido em 23.02.1953, cursou Engenharia na Universidade Presbiteriana Mackenzie. Trabalhou na RGA – Registro Geral de Agentes, de 1979 a 1981, como Agente Autônomo de Investimentos; na Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, de 1984 a 2003, como Diretor; na BMSR Participações S.A., de 2001 a 2005, como Diretor Presidente; na Ourinvest Sociedade Brasileira de Metais Ltda., de 1979 a 2006, como Diretor; na Ourinvest Participações S.A., de 1991 a 2006, como Diretor; no Banco Ourinvest S.A., de 1996 a 2006, como Diretor; na Vianorte S.A., de 1998 a 2006, como membro do Conselho de Administração, e, de 2000 a 2001, como Presidente do Conselho de Administração; na Ourinvest Empreendimentos Participações Ltda., de 2003 a 2006, como Diretor; na Brazilian Finance & Real Estate Participações S.A., de 2002 a 2006, como Diretor, e, de 2006 a 2008, como membro do Conselho de Administração; na Brazilian Securities Companhia de Securitização, desde 2004, como membro do Conselho de Administração; na BMSR II Participações S.A., desde 2005, como Diretor; e na Ourinvest Real Estate Holding S.A., desde 2006, como Diretor. Desde 02.04.2007 é membro do Conselho de Administração da Brazilian Finance & Real Estate S.A. Não existe nenhuma condenação judicial e administrativa envolvendo o administrador.

Gilson Schwartz - 071.101.688-75

Gilson Schwartz, nascido em 19.01.1960, possui graduação em Economia e em Ciências Sociais pela Universidade de São Paulo (1980, 1981), mestrado e doutorado em Ciência Econômica pela Universidade Estadual de Campinas (1985 e 1993) e atividades de pós-doutorado como Professor Visitante do "Núcleo de Pesquisa em Relações Internacionais" (NUPRI-USP, 1997-1999) e no Instituto de Estudos Avançados da USP (1999-2005). Desde 2005 é professor do Departamento de Cinema, Rádio e TV da Escola de Comunicações e Artes da USP, responsável pela disciplina de pós-graduação "Economia da Informação e Novas Mídias". Colaborou entre 1983 e 2006 como articulista, editorialista e analista econômico do jornal "Folha de S. Paulo" e em 2007 participou da criação e atuou como colaborador da Editora Globo nas revistas "Época" e "Época Negócios", onde lançou a coluna "Iconomia". Criou também em 2007 a disciplina "Introdução à Iconomia", para graduandos de engenharia, economia, administração, contabilidade, ciência da computação, comunicações e artes da USP. Tem experiência profissional em economia e finanças, atuando desde 1994 como consultor de instituições financeiras (Economista-Chefe do BankBoston, Assessor da Presidência no BNDES, consultor do BNB, CEF e Bradesco). Não existe nenhuma condenação judicial e administrativa envolvendo o administrador.

Roberto Politi - 089.118.208-06

Roberto Politi, nascido em 22.03.1964, é formado em Economia pela Faculdade de Economia e Administração da Universidade de São Paulo; cursou MBA em Gestão Financeira pelo Instituto Brasileiro de Mercado de Capitais; e cursou MBA em Gestão de Riscos pelo Instituto Brasileiro de Mercado de Capitais. Trabalhou na Editora Abril Jovem S/A, de 1990 a 1993, como Supervisor de Controle Fianceiro e de Orçamento; na Eitsa Serviços de Consultoria Ltda., de 1993 a 1995, como Diretor Assistente; no Banco Ourinvest S.A., de 1996 a 1999, como Gerente de Investimentos; na Ourinvest Assessoria de Investimentos Ltda., desde 1999, como Superintendente; na Taelinvest Participações S.A., desde 2007, como Diretor; na Gargaú Energética S.A., desde 2008, como Diretor; na Ecopart Participações S.A., desde 2008, como Membro do Conselho de Administração; na Seawest do Brasil – Projetos e Participações Ltda., desde 2009, como Administrador; e na Brazilian Finance & Real Estate S.A., desde 2010, como Membro do Conselho de Administração. Não existe nenhuma condenação judicial e administrativa envolvendo o administrador.

Fábio de Araujo Nogueira - 010.403.038-03

Fábio de Araujo Nogueira, nascido em 20.12.1960, é formado em Direito pela PUC – Pontifícia Universidade Católica e especializou-se em Negócios Imobiliários pela FAAP – Fundação Armando Álvares Penteado. Trabalhou no Banco Crédito Nacional, de 1978 a 1989, como Gerente Geral; no Banco Francês e Brasileiro, de 1990 a 1993, como Diretor de Crédito Imobiliário, Poupança e Seguros; no Citibank S.A., de 1993 a 1995, como Diretor de Crédito Imobiliário e Poupança; no Bankboston S.A., de 1995 a 1998, como Diretor de Produtos de Varejo, Crédito Imobiliário e Poupança; na BMSR Participações S.A., de 2001 a 2002, como Diretor, e de 2002 a 2005, como membro do Conselho de Administração; na Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, desde 1999, como Diretor Vice-Presidente; na Brazilian Finance & Real Estate Participações S.A., de 2002 a 2008, como Diretor Vice-Presidente, e, de 2006 a 2007, como Vice-Presidente do Conselho de Administração; na Brazilian Securities Companhia de Securitização, de 2000 a 2006, como membro do Conselho de Administração, e, desde 2002, como Diretor Vice-Presidente; na BMSR II Participações S.A., de 2005 a 2006, como membro do Conselho de Administração; na Brazilian Capital Companhia de Gestão de Investimentos Imobiliários, de 2005 a 2006, como membro do Conselho de Administração, e, desde 2006, como Diretor Vice-Presidente; e na BM Sua Casa Promotora de Vendas Ltda., desde 2007, como Diretor. Desde 2007 é Diretor Vice-Presidente e Vice-Presidente do Conselho de Administração da Brazilian Finance & Real Estate S.A. Não existe nenhuma condenação judicial e administrativa envolvendo o administrador.

Joao Manuel Campanelli Freitas - 041.726.158-64

João Manuel Campanelli Freitas, nascido em 13.04.1961, cursou Economia pela Pontifícia Universidade Católica; gradou-se técnico em processamento de dados; atendeu o curso de Liderança Avançada e Governança Corporativa pelo Instituto Haggai em e concluiu MBA em Gestão Financeira pela Fundação Dom Cabral. Trabalhou no Banco Unibanco, de 1980 a 1988, como Trader; no Banco Safra, de 1988 a 2002, como Gerente Geral; e no Banco Santander Banespa, de 2002 a 2007, como Superintendente. Desde 2007 é de Diretor Administratitvo da Brazilian Finance & Real Estate S.A. e desde 2010 é membro do Conselho de Administração.
A data da eleição e da posse para Diretor Administrativo foi em 22/04/2009 . E a data da eleição e da posse como membro do Conselho de Administração foi em 02/02/2010 . Para ambos os cargos o prazo do mandato é 30/04/2011. Não existe nenhuma condenação judicial e administrativa envolvendo o administrador.

Moise Politi - 043.054.868-06

Moise Politi, nascido em 05.12.1958, é formado em Engenharia pela Escola de Engenharia Mauá; cursou pós-graduação em Administração pela FGV – Fundação Getúlio Vargas; cursou mestrado em Administração de Empresas pela USP – Faculdade de Economia e Administração; participou do curso “Growing your Business” da London Business School, do curso “The President’s Seminar an executive Program designed for the Young Presidents’ Organization” e do curso Ypo/Harvard President’s Seminar da Harvard Business School. Trabalhou na Construtora Shpaisman-Dichy, em 1981, como Estagiário de Engenharia; na Companhia Brasileira de Marketing, de 1981 a 1982, como Assistente de Marketing, Projeção de Vendas, Política de Preços, Distribuição e Orçamentos; no Chase Banco Lar, de 1982 a 1986, como Gerente de Créditos, Gerente de Contas, Gerente de Controle de Créditos e Instrutor de Créditos; no Blocker Assessoria de Investimentos e Participações S.A., de 1986 a 1987, como Assessor na Área de Fusões e Aquisições; na Eitsa Serviços de Consultoria Ltda., de 1988 a 1996, como Diretor e Assessor Financeiro; na Ourinvest Assessoria de Investimentos Ltda., de 1996 a 2006, como Diretor; na Ourinvest Real Estate Participações S.A., de 2002 a 2008, como Diretor; na Ourinvest Empreendimentos e Participações Ltda., de 2003 a 2006, como Diretor; na Ourinvest Participações S.A., de 1996 a 2006, como Diretor; na BMSR Participações S.A., de 2002 a 2005, como Diretor Vice-Presidente e Presidente do Conselho de Administração; no Banco Ourinvest S.A., de 1996 a 2006, como Diretor; na Ourinvest Real Estate Holding S.A., desde 2006, como Diretor; na BMSR II Participações S.A., desde 2005, como Diretor, e, desde 2006, como Presidente do Conselho de Administração; na Brazilian Finance & Real Estate Participações S.A., de 2002 a 2008, como Diretor Presidente, e, de 2006 a 2007, como Presidente do Conselho de Administração; na Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, desde 2003, como Diretor Presidente; na Brazilian Securities Companhia de Securitização, desde 2000, como Diretor e Presidente do Conselho de Administração; na Brazilian Capital Companhia de Investimentos Imobiliários, desde 2002, como Diretor, e, de 2002 a 2006, como Presidente do Conselho de Administração; na BM Sua Casa Promotora de Vendas Ltda., desde 2007, como Diretor; e na Brazilian Finance & Real Estate S.A., desde 2007, como Diretor Presidente e Presidente do Conselho de Administração. Não existe nenhuma condenação judicial e administrativa envolvendo o administrador.

12.7 - Composição dos comitês estatutários e dos comitês de auditoria, financeiro e de remuneração

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não há comites criados ou instalados.

12.9 - Existência de relação conjugal, união estável ou parentesco até o 2º grau relacionadas a administradores do emissor, controladas e controladores

Nome	CPF	Nome empresarial do emissor, controlada ou controlador	CNPJ	Tipo de parentesco com o administrador do emissor ou controlada
Cargo				
Administrador do emissor ou controlada				
Moise Politi	043.054.868-06	Brazilian Finance Real Estate S.A.	02.762.113/0001-50	Irmão ou Irmã (1º grau por consangüinidade)
Diretor Presidente e Presidente do Conselho de Administração				
Pessoa relacionada				
Roberto Politi	089.118.208-06	Brazilian Finance Real Estate S.A.	02.762.113/0001-50	
Membro do Conselho de Administração (Efetivo)				
Observação				

12.10 - Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle entre administradores e controladas, controladores e outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			

Exercício Social 31/12/2009

Administrador do Emissor

George Meisel	637.834.608-91	Controle	Controlada Direta
Membro do Conselho de Administração			

Pessoa Relacionada

Ourinvest Real Estate Holding S.A.	07.951.440/0001-73		
Diretor			

Observação

O Sr. George Meisel é controlador da Ourinvest Real Estate Holding S.A., que por sua vez é controladora da BFRE.

12.11 - Acordos, inclusive apólices de seguros, para pagamento ou reembolso de despesas suportadas pelos administradores

Disposições de quaisquer acordos, inclusive apólices de seguro, que prevejam o pagamento ou o reembolso de despesas suportadas pelos administradores, decorrentes da reparação de danos causados a terceiros ou ao emissor, de penalidades impostas por agentes estatais, ou de acordos com o objetivo de encerrar processos administrativos ou judiciais, em virtude do exercício de suas funções:

A Companhia possui apólice de seguro de Responsabilidade Civil de Diretores e Administradores (D&O), a qual visa garantir o pagamento de indenização decorrentes de reclamações feitas contra os segurados em virtude de atos danos que por ventura possam a ser responsabilizados. Dentre as coberturas adicionais desta apólice destacam-se: (i) a Responsabilidade Civil por erros e omissões na prestação de serviços profissionais e (ii) a cobertura de danos ambientais.

12.12 - Outras informações relevantes

Outras informações que a Companhia julga relevantes - ASSEMBLEIA GERAL E ADMINISTRAÇÃO

Todas as informações relevantes e pertinentes a este tópico foram divulgadas nos itens acima.

13.1 - Descrição da política ou prática de remuneração, inclusive da diretoria não estatutária

Política e prática de remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e não estatutária, do conselho fiscal, dos comitês estatutários e dos comitês de auditoria, de risco, financeiro e de remuneração:

Os diretores da Companhia recebem a sua remuneração baseada nas práticas de mercado, existindo um alinhamento entre os resultados obtidos e uma remuneração satisfatória. A prática de remuneração visa atrair e manter profissionais qualificados na administração da Companhia, e se dá por meio de um pró-labore. Não há garantia de que qualquer evento societário venha a gerar remuneração aos diretores.

13.2 - Remuneração total do conselho de administração, diretoria estatutária e conselho fiscal

Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2010 - Valores Anuais

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº de membros	11,00	2,00		13,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	601.371,00	410.953,00		1.012.324,00
Benefícios direto e indireto	0,00	0,00		0,00
Participações em comitês	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Remuneração variável				
Bônus	300.000,00	280.000,00		580.000,00
Participação de resultados	0,00	0,00		0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00		0,00
Comissões	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Pós-emprego	0,00	0,00		0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00		0,00
Baseada em ações	0,00	0,00		0,00
Total da remuneração	901.371,00	690.953,00		1.592.324,00

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2009 - Valores Anuais

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº de membros	6,00	3,00		9,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	272.000,00	698.873,00		970.873,00
Benefícios direto e indireto	0,00	0,00		0,00
Participações em comitês	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Remuneração variável				
Bônus	0,00	450.000,00		450.000,00
Participação de resultados	0,00	0,00		0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00		0,00
Comissões	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Pós-emprego	0,00	0,00		0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00		0,00
Baseada em ações	0,00	0,00		0,00
Total da remuneração	272.000,00	1.148.873,00		1.420.873,00

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2008 - Valores Anuais

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº de membros	6,00	6,00		12,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	110.598,00	658.665,00		769.263,00
Benefícios direto e indireto	0,00	0,00		0,00
Participações em comitês	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Remuneração variável				
Bônus	0,00	200.000,00		200.000,00
Participação de resultados	0,00	0,00		0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00		0,00
Comissões	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Pós-emprego	0,00	0,00		0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00		0,00
Baseada em ações	0,00	0,00		0,00
Total da remuneração	110.598,00	858.665,00		969.263,00

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2007 - Valores Anuais

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº de membros	6,00	4,00		10,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	51.800,00	338.257,00		390.057,00
Benefícios direto e indireto	0,00	0,00		0,00
Participações em comitês	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00		0,00
Participação de resultados	0,00	0,00		0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00		0,00
Comissões	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Pós-emprego	0,00	0,00		0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00		0,00
Baseada em ações	0,00	0,00		0,00
Total da remuneração	51.800,00	338.257,00		390.057,00

13.3 - Remuneração variável do conselho de administração, diretoria estatutária e conselho fiscal

Em relação à remuneração variável dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal:

	Exercício social corrente (2010)				Exercício social encerrado - 31/12/2009			
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº de membros	11	2		13	6	3	-	9
Bônus								
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	-	280.000		280.000		200.000		200.000
Valor máximo previsto no plano de remuneração	300.000			300.000		250.000		250.000
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas				-				-
Valor efetivamente reconhecido no resultado dos 3 últimos exercícios sociais				-				-
Participação nos resultados								
Valor mínimo previsto no plano de remuneração				-				-
Valor máximo previsto no plano de remuneração				-				-
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas				-				-
Valor efetivamente reconhecido no resultado dos 3 últimos exercícios sociais				-				-

13.4 - Plano de remuneração baseado em ações do conselho de administração e diretoria estatutária

Plano de remuneração baseado em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária, em vigor no último exercício social e previsto para o exercício social corrente:

Em Assembleias Gerais Extraordinárias da Companhia, realizadas em 13 de novembro de 2007 e em 17 de abril de 2008, os acionistas aprovaram e ratificaram, respectivamente, o Primeiro Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações (''Plano"), a ser efetivamente outorgado por meio de Contratos de Opção ("Contrato") aos administradores e empregados em posição de comando da própria Companhia ou de suas controladas ("Beneficiários"). Em 2 de maio de 2008, foram outorgadas opções de compra de 7.323.636 ações preferenciais nominativas da Companhia, correspondentes ao percentual de 1,8% do número total de ações representativas do capital social da Companhia existentes na data de aprovação do Plano.

Não obstante, em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 7 de outubro de 2009 foi deliberado o grupamento da totalidade das ações da Companhia, à razão de 2:1. Em razão disto, a quantidade de ações outorgadas em maio de 2007 deverá ser proporcionalmente ajustada a fim de adequar a quantidade de ações de acordo com o grupamento realizado.

Vale mencionar que, segundo as condições do Plano e dos Contratos, as opções outorgadas somente se tornam exercíveis depois de transcorridos os períodos aquisitivos e estes, por sua vez, contém os seguintes prazos: o primeiro terço das opções outorgadas se tornou exercível pelos Beneficiários a partir de 2 de maio de 2009, o segundo terço a partir de 2 de maio de 2010 e o terceiro terço se tornará exercível a partir de 2 de maio de 2011. Eventuais desligamentos de Beneficiários que ocorram durante os períodos aquisitivos observarão as condições previstas no Plano, com relação à possibilidade de exercício ou não da opção, levando-se em consideração principalmente as causas do desligamento.

A partir do momento em que as opções se tornaram exercíveis, ou seja, decorrido o período aquisitivo, os Beneficiários têm 2 (dois) anos para manifestar seu interesse em exercer a opção ("Período de Exercício"). Decorrido tal prazo sem qualquer manifestação, ficam extintos os direitos outorgados.

O preço estabelecido para exercício da opção foi R$ 1,665436061 (um vírgula seis seis cinco quatro três seis zero seis um Reais) por ação, corrigido monetariamente pela variação do IGP-M durante o Período de Exercício. Assim, o preço será corrigido desde o momento em que o Beneficiário possa exercer a Opção até o momento em que ele efetivamente exerça.

Em atendimento as disposições da Deliberação CVM no 562/08, que aprovou o Pronunciamento CPC 10 – Pagamento Baseado em Ações, a Companhia estimou o valor justo das opções de ações, tomando por base a data da outorga e com base em métodos comparativos com empresas de segmentos considerados similares aos da plataforma da Companhia. Foi adotado o método de múltiplos de resultados, com base nas cotações de mercado disponíveis. As metodologias utilizadas se justificam devido à Companhia não ter suas ações cotadas em bolsa de valores e não ter seus títulos patrimoniais transacionados com frequência nos mercados. Com o resultado do estudo não se chegou a um valor positivo de valor justo das opções, razão pela qual não houve necessidade de registro contábil.

Até 30 de setembro de 2010, nenhum dos Beneficiários exerceu o primeiro terço das opções que foram outorgadas em 2 de maio de 2008 e que se tornaram exercíveis a partir de 2 de maio de 2009, e nenhum dos Beneficiários exerceu o segundo terço das opções que se tornaram exercíveis em 2 de maio de 2010.

13.5 - Participações em ações, cotas e outros valores mobiliários conversíveis, detidas por administradores e conselheiros fiscais - por órgão

Ações ou cotas direta ou indiretamente detidas, no Brasil ou no exterior, e outros valores mobiliários conversíveis em ações ou cotas, emitidos pela Companhia, seus controladores diretos ou indiretos, sociedades controladas ou sob controle comum, por membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal, agrupados por órgão, na data de encerramento do último exercício social:

Não aplicável.

13.6 - Remuneração baseada em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária

Remuneração baseada em ações reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente, do conselho de administração e da diretoria estatutária:

Não aplicável.

13.7 - Informações sobre as opções em aberto detidas pelo conselho de administração e pela diretoria estatutária

Opções em aberto do conselho de administração e da diretoria estatutária ao final do último exercício social:

Opções em aberto ao final do exercício social encerrado em 31/12/2009

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária
Nº de membros	11	2
Opções ainda não exercíveis		
Quantidade (1)		67.433
Data em que se tornarão exercíveis		2/5/2011
Prazo máximo para exercício das opções		2/5/2013
Prazo de restrição à transferência das ações		2/5/2013
Preço médio ponderado de exercício		1,6667
Valor justo das opções no último dia do exercício social (2)		n.a.
Opções exercíveis		
Quantidade		134.867
Prazo máximo para exercício das opções		2/5/2011
Prazo de restrição à transferência das ações		2/5/2011
Preço médio ponderado de exercício		1,6667
Valor justo das opções no último dia do exercício social (2)		n.a.
Valor justo do total das opções no último dia do exercício social (2)		n.a.

(1) Ocorrerá uma provável alteração no número de ações outorgada no plano de opção de ações, afim de refletir o grupamento de ações aprovado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 07 de outubro de 2009.

(2) Não aplicável, pois as ações da Companhia não são negociadas no mercado.

13.8 - Opções exercidas e ações entregues relativas à remuneração baseada em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária

Opções exercidas e ações entregues relativas à remuneração baseada em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária, nos 3 últimos exercícios sociais:

Não aplicável, pois não ocorreram opções exercidas e ações entregues.

13.9 - Informações necessárias para a compreensão dos dados divulgados nos itens 13.6 a 13.8 - Método de precificação do valor das ações e das opções

Informações necessárias para a compreensão dos dados divulgados nos itens 13.6 a 13.8 (inclusive método de precificação do valor das ações e das opções):

Não aplicável, pois as ações da Companhia não são negociadas no mercado.

13.10 - Informações sobre planos de previdência conferidos aos membros do conselho de administração e aos diretores estatutários

Planos de previdência em vigor conferidos aos membros do conselho de administração e aos diretores estatutários:

Não aplicável.

13.11 - Remuneração individual máxima, mínima e média do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal

Valores anuais

	Diretoria Estatutária	Conselho de Administração
	31/12/2009	31/12/2009
Nº de membros	3,00	6,00
Valor da maior remuneração(Reais)	24.130,00	11.333,00
Valor da menor remuneração(Reais)	5.500,00	11.330,00
Valor médio da remuneração(Reais)	17.920,00	11.333,00

Observação

Diretoria Estatutária

Conselho de Administração

13.12 - Mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria

Arranjos contratuais, apólices de seguros ou outros instrumentos que estruturam mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria (inclusive conseqüências financeiras para a Companhia):

Não aplicável.

13.13 - Percentual na remuneração total detido por administradores e membros do conselho fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores

Percentual da remuneração total de cada órgão reconhecida no resultado da Companhia referente a membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores, diretos ou indiretos, conforme definido pelas regras contábeis que tratam desse assunto:

Orgão	31/12/2009
Diretoria Estatutária	81%
Conselho da Administração	19%
Conselho Fiscal	-

13.14 - Remuneração de administradores e membros do conselho fiscal, agrupados por órgão, recebida por qualquer razão que não a função que ocupam

Valores reconhecidos no resultado do emissor como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal, agrupados por órgão, por qualquer razão que não a função que ocupam, como por exemplo, comissões e serviços de consultoria ou assessoria prestados:

Não aplicável.

13.15 - Remuneração de administradores e membros do conselho fiscal reconhecida no resultado de controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum e de controladas do emissor

Valores reconhecidos no resultado de controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum e de controladas do emissor, como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal do emissor, agrupados por órgão, especificando a que título tais valores foram atribuídos a tais indivíduos:

Não aplicável.

13.16 - Outras informações relevantes

Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes:

Não existem outras informações relevantes que não tenham sido prestadas anteriormente.

14.1 - Descrição dos recursos humanos

Informações sobre Recursos Humanos :

a) Número de Empregados :

	2009	2008	2007
Localização Geográfica	São Paulo	São Paulo	São Paulo
Atividade Desempenhada	Operacional / Comercial	Operacional / Comercial	Operacional / Comercial
Quantidade de funcionários	58	49	48
Total da localização Geográfica	58	49	48

c) Indice de Rotatividade:

	2009	2008	2007
Indice de rotatividade	27,55%	39,53%	9,30%

d) Exposição do emissor e passivos e contingências trabalhistas :
A Companhia não apresenta exposição a passivos e contingências trabalhistas.

14.2 - Alterações relevantes - Recursos humanos

Alterações relevantes da descrição do item 14.1:

Não existem outras informações relevantes que não tenham sido prestadas anteriormente.

14.3 - Descrição da política de remuneração dos empregados

Descrição das políticas de remuneração:

a) ***Remuneração***

Possuímos uma política de remuneração que visa desenvolver instrumentos de gestão que nos assegurem a manutenção do equilíbrio interno e a competitividade externa.

As ações salariais aplicadas são em conformidade à legislação trabalhista, data dos dissídios e convenções coletivas referentes às categorias dos empregados.

A evolução salarial é decorrente de promoção, enquadramento e mérito sempre atrelada ao desempenho do empregado.

A remuneração que oferecemos é composta por parcelas fixas e variáveis, sendo que de acordo com o nível hierárquico a parcela variável é aquela definida por convenção coletiva de trabalho e outra em que é definida de acordo com o desempenho do empregado, o que lhe capacita a receber a título de bônus um valor a ser definido após o nosso fechamento anual.

b) Benefícios

Os benefícios que oferecemos seguem os ditames legais e o padrão de mercado para cada um dos níveis hierárquicos, incluindo vale-alimentação, vale-refeição, vale–transporte, seguro de vida, assistência médica, assistência odontológica, bolsa auxílio educação e auxílio creche. O valor dos benefícios leva em consideração o nível hierárquico e a posição do cargo na tabela salarial.

Atuamos com reconhecimento de nossos empregados, proporcionando-lhes melhor qualidade de vida, o que nos confere maior competitividade para a captação e retenção de bons profissionais.

Todos os funcionarios são elegiveis aos beneficios.

c) Características dos planos de remuneração baseados em ações dos empregados não-administradores:

Não Há

14.4 - Descrição das relações entre o emissor e sindicatos

Relações entre a Companhia e sindicatos:

O nosso relacionamento com os Sindicatos é pautado pelo diálogo, buscando sempre o acordo para melhores condições de trabalho. Nossa Companhia e suas subsidiárias não possuem histórico de greve, sendo que consideramos a nossa relação com esses sindicatos satisfatória.

15.1 / 15.2 - Posição acionária

Acionista					
CPF/CNPJ acionista	**Nacionalidade-UF**	**Participa de acordo de acionistas**	**Acionista controlador**	**Última alteração**	
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	**Ações ordinárias %**	**Qtde. ações preferenciais (Unidades)**	**Ações preferenciais %**	**Qtde. total de ações (Unidades)**	**Total ações %**
Detalhamento por classes de ações (Unidades)					
Classe ação	**Qtde. de ações (Unidades)**	**Ações %**			
Fábio de Araujo Nogueira					
010.403.038-03	Brasileiro-SP	Sim	Não		
1	0,000001%	0	0,000000%	1	0,000001%
Dinakar Singh					
232.577.878-98	Americano	Sim	Não		
1	0,000001%	0	0,000000%	1	0,000001%
David Marc Weil					
233.911.838-70	Americano	Sim	Não		
0	0,000000%	1	0,000001%	1	0,000001%
Classe ação	**Qtde. de ações (Unidades)**	**Ações %**			
TOTAL	0	0,000000%			
Gary Robert Garrabrant					
743.170.831-91	Americano	Sim	Não		
0	0,000000%	1	0,000001%	1	0,000001%
Classe ação	**Qtde. de ações (Unidades)**	**Ações %**			
TOTAL	0	0,000000%			
TOTAL	0	0,000000%			
Coyote Trail, LLC					
11.254.788/0001-89	Americana	Sim	Não	19/04/2010	
9.563.325	9,235187%	38.253.300	30,015516%	47.816.625	20,699997%
Classe ação	**Qtde. de ações (Unidades)**	**Ações %**			
TOTAL	0	0,000000%			

15.1 / 15.2 - Posição acionária

Acionista					
CPF/CNPJ acionista	**Nacionalidade-UF**	**Participa de acordo de acionistas**	**Acionista controlador**	**Última alteração**	
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	**Ações ordinárias %**	**Qtde. ações preferenciais (Unidades)**	**Ações preferenciais %**	**Qtde. total de ações (Unidades)**	**Total ações %**
Detalhamento por classes de ações (Unidades)					
Classe ação	**Qtde. de ações (Unidades)**	**Ações %**			
Joao Manuel Campanelli Freitas					
041.726.158-64	Brasileiro-SE	Sim	Não		
0	0,000000%	1	0,000001%	1	0,000001%
Classe ação	**Qtde. de ações (Unidades)**	**Ações %**			
TOTAL	0	0,000000%			
George Meisel					
637.834.608-91	Brasileiro	Sim	Não		
1	0,000001%	0	0,000000%	1	0,000001%
Classe ação	**Qtde. de ações (Unidades)**	**Ações %**			
TOTAL	0	0,000000%			
TOTAL	0	0,000000%			
TPG-Axon BFRE Holding, LLC					
09.384.002/0001-04	Americana	Sim	Não	19/04/2010	
20.920.399	20,202575%	83.681.594	65,660902%	104.601.993	45,282598%
Luiz Augusto Prado Barreto					
011.682.628-28	Brasileiro	Sim	Não		
0	0,000000%	1	0,000001%	1	0,000001%
Classe ação	**Qtde. de ações (Unidades)**	**Ações %**			
TOTAL	0	0,000000%			
Bruce Thomas Philips					
022.191.688-16	Brasileiro	Sim	Não		
1	0,000001%	0	0,000000%	1	0,000001%

15.1 / 15.2 - Posição acionária

Acionista					
CPF/CNPJ acionista	**Nacionalidade-UF**	**Participa de acordo de acionistas**	**Acionista controlador**	**Última alteração**	
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	**Ações ordinárias %**	**Qtde. ações preferenciais (Unidades)**	**Ações preferenciais %**	**Qtde. total de ações (Unidades)**	**Total ações %**
Detalhamento por classes de ações (Unidades)					
Classe ação	**Qtde. de ações (Unidades)**	**Ações %**			
Adam N. Jiwan					
232.577.888-60	Canadense	Sim	Não		
1	0,000001%	0	0,000000%	1	0,000001%
Ourinvest Real Estate Holding S.A.					
07.951.440/0001-73	Brasileira-SP	Sim	Sim	19/04/2010	
73.069.398	70,562232%	5.510.187	4,323577%	78.579.585	34,017394%
Classe ação	**Qtde. de ações (Unidades)**	**Ações %**			
TOTAL	0	0,000000%			
Roberto Politi					
089.118.208-06	Brasileiro	Sim	Não		
0	0,000000%	1	0,000001%	1	0,000001%
Classe ação	**Qtde. de ações (Unidades)**	**Ações %**			
TOTAL	0	0,000000%			
Moise Politi					
043.054.868-06	Brasileiro	Sim	Não		
1	0,000001%	0	0,000000%	1	0,000001%
OUTROS					
0	0,000000%	0	0,000000%	0	0,000000%
AÇÕES EM TESOURARIA					
0	0,000000%	0	0,000000%	0	0,000000%
TOTAL					
103.553.128	100,000000%	127.445.086	100,000000%	230.998.214	100,000000%
Classe ação	**Qtde. de ações (Unidades)**	**Ações %**			
TOTAL	0	0,000000%			

15.1 / 15.2 - Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	**Nacionalidade-UF**	**Participa de acordo de acionistas**	**Acionista controlador**	**Última alteração**	
Detalhamento de ações (Unidades)					
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	**Ações ordinárias %**	**Qtde. ações preferenciais (Unidades)**	**Ações preferenciais %**	**Qtde. total de ações (Unidades)**	**Total ações %**
CONTROLADORA / INVESTIDORA				**CPF/CNPJ acionista**	**Composição capital social**
Ourinvest Real Estate Holding S.A.				**07.951.440/0001-73**	

Bruce Thomas Philips

022.191.688-16	Brasileiro	Sim	Não		
0	0,000000	570.565	1,706147	570.565	0,836012

Classe ação	**Qtde. de ações (Unidades)**	**Ações %**
TOTAL	0	0,000000

David Assine

769.483.078-68	Brasileiro	Sim	Não		
8.696.672	24,985638	1.849.104	5,529333	10.545.776	15,452049

Classe ação	**Qtde. de ações (Unidades)**	**Ações %**
TOTAL	0	0,000000

Fábio de Araujo Nogueira

010.403.038-03	Brasileiro-SP	Sim	Não		
0	0,000000	13.649.680	40,816327	13.649.680	20,000000

Classe ação	**Qtde. de ações (Unidades)**	**Ações %**
TOTAL	0	0,000000

George Meisel

637.834.608-91	Brasileiro	Sim	Sim		
21.763.754	62,527513	3.152.122	9,425719	24.915.876	36,507634

Classe ação	**Qtde. de ações (Unidades)**	**Ações %**
TOTAL	0	0,000000

15.1 / 15.2 - Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	**Nacionalidade-UF**	**Participa de acordo de acionistas**	**Acionista controlador**	**Última alteração**	
Detalhamento de ações (Unidades)					
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	**Ações ordinárias %**	**Qtde. ações preferenciais (Unidades)**	**Ações preferenciais %**	**Qtde. total de ações (Unidades)**	**Total ações %**
CONTROLADORA / INVESTIDORA				**CPF/CNPJ acionista**	**Composição capital social**
Ourinvest Real Estate Holding S.A.				**07.951.440/0001-73**	
Moise Politi					
043.054.868-06	Brasileiro	Sim	Não		
0	0,000000	14.220.245	42,522474	14.220.245	20,836012
Classe ação	**Qtde. de ações (Unidades)**	**Ações %**			
TOTAL	0	0,000000			
OUTROS					
0	0,000000	0	0,000000	0	0,000000
Rodolfo Schwarz					
668.912.488-68	Brasileiro	Sim	Não		
4.346.258	12,486849	0	0,000000	4.346.258	6,368293
Classe ação	**Qtde. de ações (Unidades)**	**Ações %**			
TOTAL	0	0.000000			
TOTAL					
34.806.684	100,000000	33.441.716	100,000000	68.248.400	100,000000

15.3 - Distribuição de capital

Data da última assembléia	19/04/2010
Quantidade acionistas pessoa física (Unidades)	11
Quantidade acionistas pessoa jurídica (Unidades)	3
Quantidade investidores institucionais (Unidades)	0

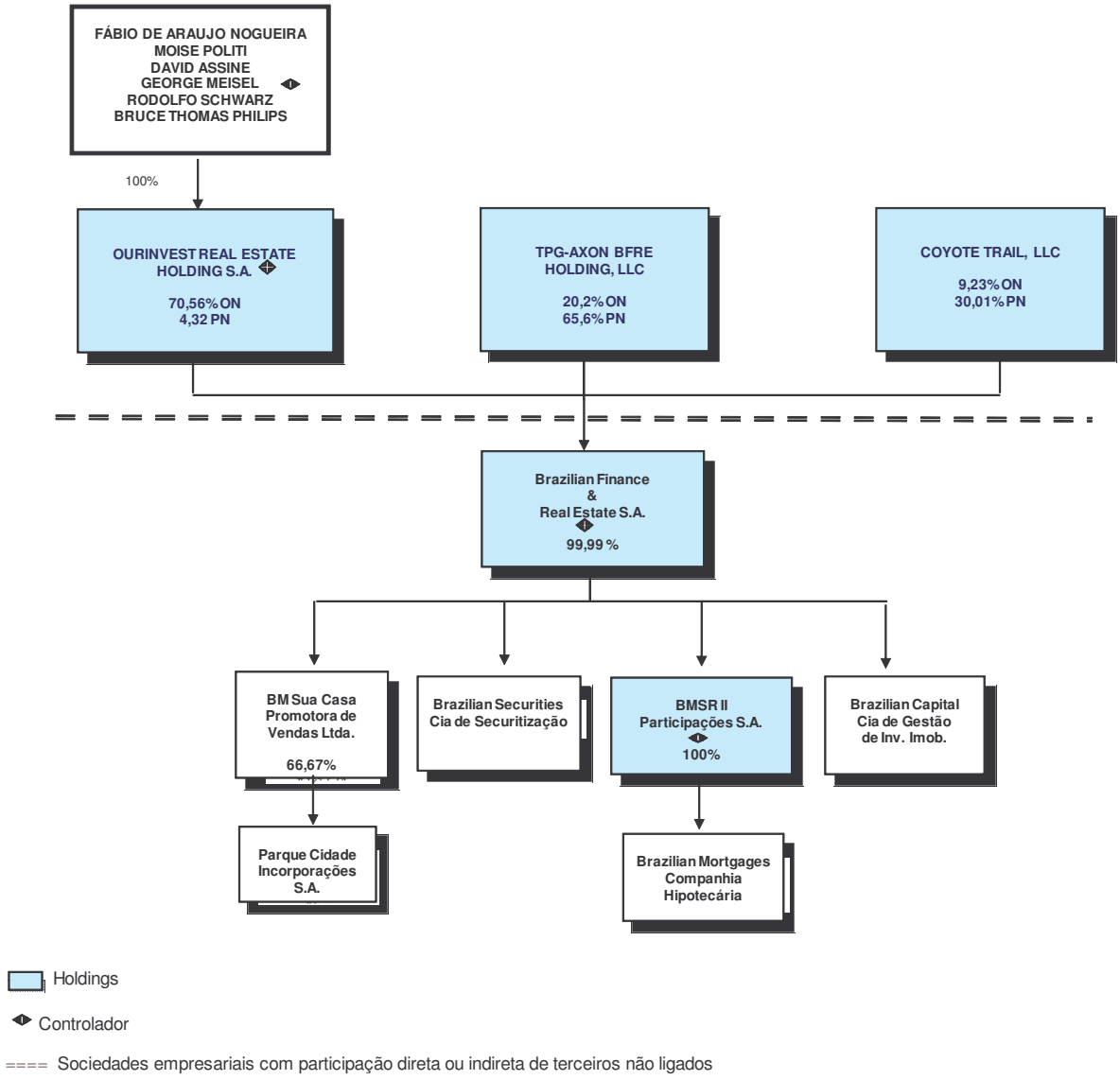
Ações em Circulação

Ações em circulação correspondente a todas ações do emissor com exceção das de titularidade do controlador, das pessoas a ele vinculadas, dos administradores do emissor e das ações mantdas em tesouraria

Quantidade ordinárias (Unidades)	103.553.128	44,828541%
Quantidade preferênciais (Unidades)	127.445.086	55,171459%
Total	230.998.214	100,000000%

15.4 - Organograma dos acionistas

Organograma



15.5 - Acordo de acionistas arquivado na sede do emissor ou do qual o controlador seja parte

Quanto ao Acordo de Acionistas da Companhia:

a. Partes:

Como Partes: Ourinvest Real Estate Holding S.A., TPG-Axon BFRE Holding, LLC e Coyote Trail LLC

Como Partes Intervenientes: Companhia, George Meisel, Moise Politi, Fábio de Araujo Nogueira, David Assine, Rodolfo Schwarz, Bruce Thomas Philips, TPG-Axon Partners, LP, TPG-Axon Partners (Offshore), Ltd., Texas Tea LLC e EI Fund IV LP.

b. Data de celebração:

16 de dezembro de 2009.

c. Prazo de vigência:

O Acordo entrou em vigência na data de sua celebração, substituindo o Acordo anterior que existia, e vigorará por prazo indeterminado até que se verifique qualquer das hipóteses resolutórias constantes do próprio Acordo, tais como (i) quando a Ourinvest deixar de deter o controle da Companhia; (ii) quando for realizada uma oferta pública qualificada ou ainda (ii) quando a TPG ou a Coyote deixarem de possuir ao menos 10% do Capital da Companhia.

d. Cláusulas relativas ao exercício de direito de voto e poder de controle:

Cada ação ordinária dá direito a um voto. Qualquer ação ou medida a ser tomada pela Companhia ou por qualquer de suas atuais ou futuras subsidiárias será determinada pelos detentores da maioria das ações ordinárias em circulação da Companhia, exceto em algumas situações determinadas, para as quais será necessário voto unânime da Ourinvest, TPG e Coyote, tais como (i) alteração substancial no negócio da Companhia, para a emissão de ações ou outros valores mobiliários (exceto pelo que já está previsto no estatuto social da Companhia), ou (ii) para qualquer reorganização significativa da Companhia, seus negócios ou suas subsidiárias.

e. Cláusulas relativas à indicação de administradores:

Existem duas regras para a indicação de administradores:

A primeira é válida até que se realize uma Oferta Pública Inicial ou uma Oferta Pública Qualificada, o que ocorrer primeiro. Neste cenário, o Conselho consistirá de 11 (onze) membros, sendo que a Ourinvest, indicará no mínimo 7 (sete) membros do Conselho; a TPG indicará (i) 3 (três) dos membros do Conselho, desde que possua no mínimo 15% do total das ações da companhia; ou (ii) 2 (dois) dos membros do Conselho desde que possua no mínimo 10% do total das ações da Companhia; e a Coyote indicará 1 (um) dos membros do Conselho desde que possua 10% do total das ações da Companhia.

A segunda é válida após a realização de uma Oferta Pública Inicial ou uma Oferta Pública Qualificada, o que ocorrer primeiro. Neste cenário, o Conselho consistirá de até 11 (onze) membros, dos quais a Ourinvest indicará no mínimo (6); a TPG indicará 2 (dois), desde que possua no mínimo 15% do total das ações da Companhia, ou 1 (um), desde que possua no mínimo 10% do total das ações da Companhia; e a Coyote indicará 1 (um), desde que possua no mínimo 10% do total das ações da Companhia; 1 (um) será indicado pela Ourinvest, pela TPG e pela Coyote, na qualidade de Conselheiro de Administração independente, e 1 (um) ficará disponível para ser nomeado pelas acionistas minoritárias.

15.5 - Acordo de acionistas arquivado na sede do emissor ou do qual o controlador seja parte

f. Cláusulas relativas à transferência de ações e à preferência para adquiri-las:

Nenhum acionista poderá transferir qualquer de suas ações ou outras participações acionárias na Companhia, exceto se o referido acionista tiver cumprido todas as disposições aplicáveis do Acordo de Acionistas, inclusive no que se refere ao direito de preferência dos demais acionistas, sendo que qualquer tentativa de transferir qualquer ação ou outras participações acionárias na Companhia em violação do Acordo de Acionistas será nula e sem efeito. Além disso, o Acordo de Acionistas estabelece uma série de circunstâncias nas quais a transferência de ações pela Ourinvest, pela TPG ou pela Coyote depende do consentimento prévio das demais partes, exceto no que se refere a transferências permitidas, quais sejam aquelas realizadas para uma subsidiária integral do próprio acionista ou uma transferência consoante uma oferta pública qualificada realizada nos termos do Acordo de Acionistas.

O Acordo prevê direito de preferência entre os subscritores signatários, bem como disciplina como se dará a formalização das ofertas de venda e compra.

g. Cláusulas que restrinjam ou vinculem o direito de voto de membros do conselho de administração:

O Acordo estabelece que os Acionistas signatários se reunirão e providenciarão para que seus respectivos representantes no Conselho de Administração se reúnam antes de qualquer assembleia de Acionistas ou reunião do Conselho, respectivamente, convocada para deliberar sobre algumas questões expressamente relacionadas no Acordo, a fim de discutir e acordar, por escrito, a maneira na qual cada um deles votará qualquer dessas questões (“Reunião Prévia”). Dessa forma, existe um compromisso de que os signatários e seus representantes no Conselho votem e tomem todas as providências necessárias para cumprir de forma estrita a decisão tomada na Reunião Prévia.

15.6 - Alterações relevantes nas participações dos membros do grupo de controle e administradores do emissor

Alterações na participação do controlador:

A controladora Ourinvest adquiriu a Companhia em abril de 2007 (participação de 99,99%). Em 27 de junho de 2007 aumentou o capital da Companhia em R$200,5 milhões, com a contribuição da totalidade de suas ações da BFRE Participações, avaliadas ao seu valor contábil na data. Posteriormente, em 28 de junho de 2007, a TPG–Axon BFRE ingressou na Companhia mediante subscrição de ações e aporte de R$329,4 milhões e diluiu a participação da Ourinvest para 50,49% das ações com direito a voto (ON).

Em outubro de 2007 a acionista TPG converteu parte de suas ações ON em PN. Com isso, a Ourinvest passou a deter 78,99% das ações com direito a voto (ON).

Em 16 de dezembro de 2009, os acionistas da Companhia deliberaram um aumento de capital no valor de 90 milhões, mediante emissão de 19.274.585 novas ações, sendo 3.854.917 novas ações ordinárias e 15.419.668 novas ações preferenciais, todas sob a forma nominativa, escriturais e sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas pela Coyote Trail, LLC, em razão da cessão gratuita de direitos de subscrição pela Ourinvest Real Estate Holding S.A. e pela TPG-Axon BFRE. Em 15 de janeiro de 2010 a Coyote Trail, LLC exerceu a opção de compra de mais 5.510.903 ações ordinárias e 22.043.612 ações preferenciais da Companhia e que eram de titularidade da Ourinvest Real Estate Holding S.A..

Após as aquisições realizadas pela Coyote Trail, as participações dos demais acionistas foram diluídas, não obstante a Ourinvest mantenha o controle da Companhia mediante a propriedade de 70,56% das ações com direito a voto (ON).

15.7 - Outras informações relevantes

Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes sobre “Controle”:

Todas as informações relevantes e pertinentes a este tópico foram divulgadas nos itens acima.

16.1 - Descrição das regras, políticas e práticas do emissor quanto à realização de transações com partes relacionadas

Regras, políticas e práticas da Companhia quanto à realização de transações com partes relacionadas (conforme definidas pelas regras contábeis que tratam desse assunto):

Conforme descrito no item 16.3, as decisões referentes às transações entre a Companhia e partes relacionadas com a Companhia são tomadas pela Diretoria ou pelo Conselho de Administração, nos termos da Lei das Sociedades por Ações e de seu Estatuto Social. Todos os contratos firmados com partes relacionadas observam condições equânimes de mercado e, no caso de qualquer conselheiro ou diretor possuir interesse conflitante na contratação com Parte Relacionada, tal conselheiro ou diretor não tomará parte das discussões, bem como na deliberação sobre a referida operação.

16.2 - Informações sobre as transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de divida	Taxa de juros cobrados
TPG - Axon Partners, LP	29/09/2006	2.000.000,00	R$ 4.534.000,00	O montante envolvido refere-se a U$ 2.000.000,00 e corresponde a 100% da parte relacionada.	29/11/2011	SIM	4,000000
Relação com o emissor	Acionistas em comum						
Objeto contrato	Empréstimo						
Garantia e seguros	Não possui.						
Rescisão ou extinção	Infração contratual ou vontade das partes.						
Natureza e razão para a operação	Aplicação dos recursos nas subsidiárias da Companhia.						
BM Sua Casa Promotora de Vendas Ltda	23/10/2009	25.459.375,69	R$ 0,00	O montante envolvido é de 100%.	22/06/2010	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Acionista / Sócios em comum						
Objeto contrato	Mútuo						
Garantia e seguros	Nota promissória						
Rescisão ou extinção	Infração contratual ou vontade das partes.						
Natureza e razão para a operação	Aplicação nos negócios da Companhia.						
BS / BM / BC / BM SUA CASA	01/06/2010	0,00	Não há saldo.	40,67%	10 anos - 01/06/2010	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Controladas						
Objeto contrato	Rateio de despesas por uso compartilhado do imóvel						
Garantia e seguros	Não possui						
Rescisão ou extinção	O término poderá ocorrer, a qualquer momento, por acordo entre as Partes ou por denúncia de qualquer uma delas, desde que, nesta hipótese, desocupe o Imóvel.						
Natureza e razão para a operação							

16.2 - Informações sobre as transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de divida	Taxa de juros cobrados
BANCO OURINVEST S.A.	01/06/2007	0,00	R$ 271.672,83	100%	Indeterminado.	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Acionista em comum						
Objeto contrato	Intermediação pra comercialização de Valores Mobiliarios						
Garantia e seguros	Não possui.						
Rescisão ou extinção	Infração contratual ou vontade das partes.						
Natureza e razão para a operação							
BM/BC/BS/BMSC	01/07/2010	0,00	R$ 32.487,46	Estipulado mensalmente	Indeterminado.	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Subsidiárias da Companhia						
Objeto contrato	Rateio de despesas comuns						
Garantia e seguros	Não possui.						
Rescisão ou extinção	Não há.						
Natureza e razão para a operação							

16.3 - Identificação das medidas tomadas para tratar de conflitos de interesses e demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou do pagamento compensatório adequado

Em relação a cada uma das transações ou conjunto de transações mencionados no item 16.2 acima ocorridas no último exercício social:

Atualmente não há qualquer contrato ou obrigações relevantes existentes entre os administradores da Companhia e a Companhia. Contudo, a Companhia mantém algumas relações comerciais com acionistas ou com companhias nas quais os acionistas possuam alguma participação, observando sempre o curso habitual de suas atividades e as condições de mercado.

Além disso, a Companhia é holding de uma plataforma de empresas voltadas para o mercado financeiro imobiliário, podendo contratar com as demais empresas do seu grupo econômico, tendo em vista que as atividades que desenvolvem são interligadas e se complementam.

As decisões referentes às transações entre a Companhia e partes relacionadas com a Companhia são tomadas pela Diretoria ou pelo Conselho de Administração, nos termos da Lei das Sociedades por Ações e de seu Estatuto Social. Todos os contratos firmados com partes relacionadas observam condições equânimes de mercado e, no caso de qualquer conselheiro ou diretor possuir interesse conflitante na contratação com Parte Relacionada, tal conselheiro ou diretor não tomará parte das discussões, bem como na deliberação sobre a referida operação.

17.1 - Informações sobre o capital social

Data da autorização ou aprovação	Valor do capital (Reais)	Prazo de integralização	Quantidade de ações ordinárias (Unidades)	Quantidade de ações preferenciais (Unidades)	Quantidade total de ações (Unidades)
Tipo de capital	**Capital Emitido**				
19/04/2010	525.130.036,26		103.553.128	127.445.086	230.998.214
Tipo de capital	**Capital Subscrito**				
19/04/2010	525.130.036,26		103.553.128	127.445.086	230.998.214
Tipo de capital	**Capital Integralizado**				
19/04/2010	525.130.036,26		103.553.128	127.445.086	230.998.214

17.2 - Aumentos do capital social

Data de deliberação	Orgão que deliberou o aumento	Data emissão	Valor total emissão (Reais)	Tipo de aumento	Ordinárias (Unidades)	Preferênciais (Unidades)	Total ações (Unidades)	Subscrição / Capital anterior	Preço emissão	Fator cotação
08/03/2007	Assembléia	08/03/2007	31.075,75	Subscrição particular	0	31.076	31.076	2,60000000	1,00	R$ por Unidade

Critério para determinação do preço de emissão Artigo 170, parag. 1º, II

Forma de integralização R$ 26.000,00 mediante a capitalização dos AFACs e R$ 5.075,75 mediante a capitalização de crédito que a subscritora detinha contra a Companhia.

30/05/2007	Assembleia	30/05/2007	16.066,50	Subscrição particular	16.067	0	16.067	1.070,80000000	1,00	R$ por Unidade

Critério para determinação do preço de emissão Artigo 170, parag 1º, II

Forma de integralização R$ 16.066,50 mediante contribuição de crédito que a acionista detinha perante a companhia.

27/06/2007	Assembleia	27/06/2007	200.540.334,75	Subscrição particular	200.540.334	0	200.540.334	1.141.578,00000000	1,00	R$ por Unidade

Critério para determinação do preço de emissão Artigo 170 , Parag. 1º , II

Forma de integralização R$ 200.540.334,75 mediante contribuição pela subscritora à Companhia de parte das ações representativas do capital social da Brazilian Finance & Real Estate Participações S.A.

28/06/2007	Assembleia	29/06/2007	197.774.704,00	Subscrição particular	197.774.704	0	197.774.704	98,60000000	1,67	R$ por Unidade

Critério para determinação do preço de emissão Artigo 170, parag. 1º , II

Forma de integralização R$197.774.704,00 em dinheiro.

28/04/2008	Assembleia	28/04/2008	10.072.121,77	Subscrição particular	6.047.738	0	6.047.738	2,50000000	1,67	R$ por Unidade

Critério para determinação do preço de emissão Artigo 170, parag. 1º , II

Forma de integralização R$10.072.121,77 mediante aproveitamento do crédito que as subscritoras possuiam perante a Companhia.

17.2 - Aumentos do capital social

Data de deliberação	Orgão que deliberou o aumento	Data emissão	Valor total emissão (Reais)	Tipo de aumento	Ordinárias (Unidades)	Preferênciais (Unidades)	Total ações (Unidades)	Subscrição / Capital anterior	Preço emissão	Fator cotação
30/10/2008	Assembleia	30/10/2008	9.424.987,45	Subscrição particular	5.659.171	0	5.659.171	2,30000000	1,67	R$ por Unidade

Critério para determinação do preço de emissão Artigo 170, parag. 1º , II

Forma de integralização R$9.424.987,45 mediante aproveitamento do crédito que as subscritoras possuiam perante a Companhia.

29/12/2008	Assembleia	29/12/2008	4.420.000,53	Subscrição particular	2.653.960	0	2.653.960	1,10000000	1,67	R$ por Unidade

Critério para determinação do preço de emissão Artigo 170, parag. 1º , II

Forma de integralização R$4.420.000,53 mediante aproveitamento do crédito que as subscritoras possuiam perante a Companhia.

07/10/2009	Assembleia	07/10/2009	15,47	Subscrição particular	6	7	13	0,00000001	1,19	R$ por Unidade

Critério para determinação do preço de emissão Artigo 170, parag. 1º, II

Forma de integralização R$15,47 em dinheiro.

16/12/2009	Assembleia	16/12/2009	90.000.000,00	Subscrição particular	3.854.917	15.419.668	19.274.585	21,30000000	4,67	R$ por Unidade

Critério para determinação do preço de emissão Artigo 170, parag. 1º, II

Forma de integralização R$90.000.000,00 em dinheiro.

19/04/2010	Assembleia	19/04/2010	12.880.305,35	Subscrição particular	101.414.511	124.813.045	226.227.556	2,50000000	2,70	R$ por Unidade

Critério para determinação do preço de emissão Artigo 170, parag. 1º, II

Forma de integralização R$12.880.305,35 mediante aproveitamento do crédito que as subscritoras possuiam perante a Companhia.

17.4 - Informações sobre reduções do capital social

Data de deliberação	Data redução	Valor total redução (Reais)	Quantidade ações ordinárias (Unidades)	Quantidade ações preferênciais (Unidades)	Quantidade total ações (Unidades)	Redução / Capital anterior	Valor restituído por ação (Reais)
08/03/2007	08/03/2007	1.212.456,31	0	0	0	99,90000000	0,00

Forma de restituição Não houve restituição, pois a redução do capital social foi aprovada para compensar os prejuízos acumulados pela Companhia.

Razão para redução Artigo 173.

17.5 - Outras informações relevantes

Outras informações relevantes sobre o Capital Social da Companhia:

Em 05 de outubro de 2009, foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária a conversão de 218.786.748 ações ordinárias em 218.786.748 ações preferenciais de emissão da Companhia, sem com isso resultar em qualquer alteração do valor do capital social, o qual passou, no entanto, a ser dividido em 413.905.931 ações, sendo 195.119.183 ações ordinárias e 218.786.748 ações preferenciais. Posteriormente, em 07 de outubro de 2009, foram emitidas 7 novas ações ordinárias e 12 novas ações preferenciais. Na mesma assembleia de 07 de outubro de 2009, houve o grupamento do total de ações da companhia na razão de 2:1, conforme item 17.3.

18.1 - Direitos das ações

Espécie de ações ou CDA	**Ordinária**
Tag along	0,000000
Direito a dividendos	O pagamento de um dividendo obrigatório, para as ações ordinárias e preferenciais, não poderá ser inferior, em cada exercício, a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido anual ajustado. O saldo remanescente dos lucros, se houver, terá a destinação que a Assembleia Geral determinar, sendo que qualquer retenção de lucros do exercício pela Companhia deverá ser obrigatoriamente acompanhada de proposta orçamentária previamente aprovada pelo Conselho de Administração. Caso o saldo das reservas de lucros ultrapasse o capital social, a Assembleia Geral deliberará sobre a aplicação do excesso na integralização ou no aumento do capital social ou, ainda, na distribuição de dividendos aos acionistas.
Direito a voto	Pleno
Conversibilidade	Não
Direito a reembolso de capital	SIm
Descrição das características do reembolso de capital	As ações preferenciais terão prioridade no reembolso de capital, sem prêmio, em caso de liquidação da Companhia.
Restrição a circulação	SIm
Descrição da restrição	Nenhum acionista poderá transferir qualquer de suas ações ou outras participações acionárias na Companhia, exceto se o referido acionista tiver cumprido todas as disposições aplicáveis do Acordo de Acionistas, inclusive no que se refere ao direito de preferência dos demais acionistas, sendo que qualquer tentativa de transferir qualquer ação ou outras participações acionárias na Companhia em violação do Acordo de Acionistas será nula e sem efeito. Além disso, o Acordo de Acionistas estabelece uma série de circunstâncias nas quais a transferência de ações pela Ourinvest, pela TPG ou pela Coyote depende do consentimento prévio das demais partes, exceto no que se refere a transferências permitidas, quais sejam aquelas realizadas para uma subsidiária integral do próprio acionista ou uma transferência consoante uma oferta pública qualificada realizada nos termos do Acordo de Acionistas.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	Somente havendo aprovação da Assembleia Geral poderão ser alterados os direitos assegurados às diferentes espécies de ação.
Outras características relevantes	Não há outras características relevantes.

Espécie de ações ou CDA	**Preferencial**
Tag along	0,000000
Direito a dividendos	O pagamento de um dividendo obrigatório, para as ações ordinárias e preferenciais, não poderá ser inferior, em cada exercício, a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido anual ajustado. O saldo remanescente dos lucros, se houver, terá a destinação que a Assembleia Geral determinar, sendo que qualquer retenção de lucros do exercício pela Companhia deverá ser obrigatoriamente acompanhada de proposta orçamentária previamente aprovada pelo Conselho de Administração. Caso o saldo das reservas de lucros ultrapasse o capital social, a Assembleia Geral deliberará sobre a aplicação do excesso na integralização ou no aumento do capital social ou, ainda, na distribuição de dividendos aos acionistas.
Direito a voto	Sem Direito
Conversibilidade	Não
Direito a reembolso de capital	SIm
Descrição das características do reembolso de capital	As ações preferenciais terão prioridade no reembolso de capital, sem prêmio, em caso de liquidação da Companhia.
Restrição a circulação	SIm

18.1 - Direitos das ações

Descrição da restrição	Nenhum acionista poderá transferir qualquer de suas ações ou outras participações acionárias na Companhia, exceto se o referido acionista tiver cumprido todas as disposições aplicáveis do Acordo de Acionistas, inclusive no que se refere ao direito de preferência dos demais acionistas, sendo que qualquer tentativa de transferir qualquer ação ou outras participações acionárias na Companhia em violação do Acordo de Acionistas será nula e sem efeito. Além disso, o Acordo de Acionistas estabelece uma série de circunstâncias nas quais a transferência de ações pela Ourinvest, pela TPG ou pela Coyote depende do consentimento prévio das demais partes, exceto no que se refere a transferências permitidas, quais sejam aquelas realizadas para uma subsidiária integral do próprio acionista ou uma transferência consoante uma oferta pública qualificada realizada nos termos do Acordo de Acionistas.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	Somente havendo aprovação da Assembleia Geral poderão ser alterados os direitos assegurados às diferentes espécies de ação.
Outras características relevantes	Não há outras características relevantes.

18.2 - Descrição de eventuais regras estatutárias que limitem o direito de voto de acionistas significativos ou que os obriguem a realizar oferta pública

Regras estatutárias que limitem o direito de voto de acionistas significativos ou que os obriguem a realizar oferta pública:

Não há limitação de direito de voto de acionistas significativos ou obrigação de realizar oferta pública.

18.3 - Descrição de exceções e cláusulas suspensivas relativas a direitos patrimoniais ou políticos previstos no estatuto

Exceções e cláusulas suspensivas relativas a direitos patrimoniais ou políticos previstos no estatuto:

Não há exceções ou cláusulas suspensivas.

18.4 - Volume de negociações e maiores e menores cotações dos valores mobiliários negociados

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

A Companhia não possui valores mobiliários negociados em bolsa de valores ou mercado de balcao organizado.

18.5 - Descrição dos outros valores mobiliários emitidos

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

A Companhia não possui outros valores mobiliários emitidos.

18.6 - Mercados brasileiros em que valores mobiliários são admitidos à negociação

Mercados brasileiros nos quais valores mobiliários da Companhia são admitidos à negociação:

Não aplicável.

18.7 - Informação sobre classe e espécie de valor mobiliário admitida à negociação em mercados estrangeiros

Valores mobiliários admitidos à negociação em mercados estrangeiros:

Não aplicável.

18.8 - Ofertas públicas de distribuição efetuadas pelo emissor ou por terceiros, incluindo controladores e sociedades coligadas e controladas, relativas a valores mobiliários do emissor

Ofertas públicas de distribuição efetuadas pela Companhia ou por terceiros, incluindo controladores e sociedades coligadas e controladas, relativas a valores mobiliários da Companhia:

Não aplicável.

18.9 - Descrição das ofertas públicas de aquisição feitas pelo emissor relativas a ações de emissão de terceiros

Ofertas públicas de aquisição feitas pela Companhia relativas a ações de emissão de terceiro:

Não aplicável.

18.10 - Outras informações relevantes

Outras informações relevantes sobre Valores Mobiliários:

Todas as informações relevantes e pertinentes a este tópico foram divulgadas nos itens acima.

19.1 - Informações sobre planos de recompra de ações do emissor

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

A Companhia não possui Planos de Recompra e Valores Mobiliários em Tesouraria

19.2 - Movimentação dos valores mobiliários mantidos em tesouraria

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

A Companhia não possui Planos de Recompra e Valores Mobiliários em Tesouraria

19.3 - Informações sobre valores mobiliários mantidos em tesouraria na data de encerramento do último exercício social

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

A Companhia não possui Planos de Recompra e Valores Mobiliários em Tesouraria

19.4 - Outras informações relevantes

Outras informações que o emissor julgue relevantes sobre Planos de recompra e valores mobiliários em tesouraria.

Não aplicável.

20.1 - Informações sobre a política de negociação de valores mobiliários

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

A Companhia não possui Política de Negociação de Valores Mobiliários aprovada pelo Conselho de Administração.

20.2 - Outras informações relevantes

Outras informações relevantes:

Não existem outras informações relevantes que não tenham sido prestadas anteriormente.

21.1 - Descrição das normas, regimentos ou procedimentos internos relativos à divulgação de informações

A Companhia não possui políticas de Divulgação de Informações.

21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas

A Companhia não possui políticas de Divulgação de Informações.

21.3 - Administradores responsáveis pela implementação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações

A Companhia não possui políticas de Divulgação de Informações.

21.4 - Outras informações relevantes

A companhia não possui outras informações que julgue relevantes.

22.1 - Aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios do emissor

A Companhia não realizou aquisição ou alienação de ativos fora das suas atividades correntes.

22.2 - Alterações significativas na forma de condução dos negócios do emissor

Não houve alterações significativas na forma de condução dos negócios da Companhia.

22.3 - Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas não diretamente relacionados com suas atividades operacionais

Todos os contratos existentes são relacionados com as atividades operacionais correntes.

22.4 - Outras informações relevantes

Todas as informações relevantes e pertinentes a este tópico foram divulgadas nos itens acima.