

# BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

## 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários

### 272ª Série

## Relatório Anual do Agente Fiduciário

### Exercício de 2015

Data Base 31/12/2015

#### **PARTICIPANTES**

<b>EMISSORA</b>	Brazilian Securities Companhia de Securitização
<b>INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DO LASTRO</b>	Oliveira Trust DTVM S.A.
<b>COORDENADOR(ES)</b>	Banco Citibank S.A.
<b>ESCRITURADOR</b>	Itaú Corretora de Valores S.A.
<b>LIQUIDANTE</b>	Itaú Unibanco S.A.

#### **CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

<b>DATA DE EMISSÃO</b>	01/03/2012
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	01/06/2031
<b>VOLUME TOTAL DO CRI NA DATA DE EMISSÃO</b>	R\$19.019.691,98
<b>QUANTIDADE DE CRIS</b>	19
<b>NÚMERO DE SÉRIES</b>	1
<b>PUBLICAÇÃO</b>	jornal "O DIA" em circulação no Estado de São Paulo e no website da Securitizadora ( <a href="http://www.bfre.com.br/braziliansecurities">www.bfre.com.br/braziliansecurities</a> )
<b>DESTINAÇÃO DOS RECURSOS:</b>	Segundo informações obtidas junto aos administradores da Emissora, os recursos captados com a Emissão foram utilizados para compra de Direitos Creditórios que lastream a emissão de CRI.

#### **CARACTERÍSTICAS DA(S) SÉRIE(S)**

272ª

<b>CÓDIGO DO ATIVO</b>	12C0003010
<b>CÓDIGO DO ISIN</b>	BRBSCSRI749
<b>DATA DE EMISSÃO</b>	01/03/2012
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	01/06/2031
<b>VOLUME NA DATA DE EMISSÃO</b>	R\$19.019.691,98
<b>VALOR NOMINAL UNITÁRIO NA DATA DE EMISSÃO</b>	R\$1.001.036,42
<b>PREÇO UNITÁRIO EM 31/12/2015</b>	R\$336.528,41
<b>QUANTIDADE DE CRIS</b>	19
<b>REGISTRO CVM</b>	Emissão via IN CVM 476
<b>NEGOCIAÇÃO</b>	CETIP
<b>ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA ATUAL</b>	TR
<b>REMUNERAÇÃO ATUAL</b>	6,59% a.a. na base 360
<b>PAGAMENTO DE JUROS ATUAL</b>	Mensal, todo dia 1º, sendo o primeiro em 01/05/2012 e o último na data de vencimento, ou seja, 01/06/2031.
<b>PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO ATUAL</b>	Mensal, todo dia 1º, sendo o primeiro em 01/05/2012 e o último na data de vencimento, ou seja, 01/06/2031.

**RATING**

Não há.

**PAGAMENTOS EFETUADOS POR CRI(S) EM 2015 (EM VALORES UNITÁRIOS)**
**272ª SÉRIE**

DATA DE APURAÇÃO DO PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	JUROS
01/01/2015	10.474,40	2.370,21
01/02/2015	9.221,07	2.316,38
01/03/2015	17.324,88	2.267,58
01/04/2015	5.553,90	2.178,00
01/05/2015	17.566,54	2.150,68
01/06/2015	9.954,87	2.059,37
01/07/2015	3.173,15	2.009,91
01/08/2015	18.777,56	1.997,58
01/09/2015	11.281,13	1.900,98
01/10/2015	4.151,86	1.844,35
01/11/2015	4.041,24	1.825,47
01/12/2015	4.623,90	1.806,25

**POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31/12/2015**

Série	Colocadas	Em circulação	Em tesouraria	Convertidas	Resgatadas
272ª	19	19	0	0	0

**GARANTIAS**

Consubstanciada pela a) Instituição do Regime Fiduciário sobre os créditos imobiliários cedidos à Securitizadora; b) Coobrigação do Cedente; e c) Alienação Fiduciária dos Imóveis;

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Regime Fiduciário e Patrimônio Separado	Sim	Sim	Sim (R\$ 6.614.659,90 em 31/12/2015)

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Coobrigação	Sim	Sim	Não aplicável

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Alienação Fiduciária de Imóvel	Não	Não	Não foi possível atestar

A averbação somente será efetuada se ocorrer hipóteses previstas na clausula 7.3 do Contrato de Cessão.

**ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS DA EMISSORA:**

Ocorreram alterações estatutárias durante o exercício de 2015 conforme assembleia(s) realizada(s) em 15/05/2015.

**ACOMPANHAMENTO DO LASTRO**

De acordo com informações disponibilizadas pela Securitizadora, o valor presente dos créditos imobiliários objeto do lastro desta operação, com data base de 31/12/2015, é:

Valor presente dos recebíveis lastro (A)	R\$ 6.612.400,01
Saldo em conta (B)	R\$ 2.259,89
Saldo devedor dos CRI (C)	R\$ 6.394.039,73
Razão entre (A + B) e (C)	103,45%
Excesso do lastro:	R\$ 220.620,17

**INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS FACE AO DISPOSTO NA INSTRUÇÃO CVM Nº 28/83, BEM COMO POR ANALOGIA AOS TERMOS DA ALÍNEA "B" DO § 1º DO ARTIGO 68 DA LEI Nº 6.404/76:**

Alínea "a" do inciso XVII do art. 12 da Instrução CVM 28/83 - "Eventual omissão ou inverdade, de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela companhia ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela companhia".	Não temos ciência de qualquer omissão ou inverdade nas informações divulgadas pela Companhia ou eventual inadimplemento ou atraso na prestação de informações da Companhia.
Alínea "b" do inciso XVII do art. 12 da Instrução CVM 28/83 - "Alterações estatutárias ocorridas no período".	Houve alteração estatutária conforme disposto acima, no item "Alterações Estatutárias da Emissora".
Alínea "c" do inciso XVII do art. 12 da Instrução CVM 28/83 - "Comentários sobre as demonstrações financeiras da companhia, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da empresa".	Informações dispostas no item Comentários sobre as Demonstrações Contábeis.
Alínea "d" do inciso XVII do art. 12 da Instrução CVM 28/83 - "Posição da distribuição ou colocação dos CRIs no mercado".	Informações dispostas no item "Posição do Ativo", conforme obtido junto, conforme o caso, ao Banco Escriturador ou à Câmara de Liquidação e Custódia na qual o ativo esteja registrado para negociação no secundário.
Alínea "e" do inciso XVII do art. 12 da Instrução CVM 28/83 - "Resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos CRIs realizados no período, bem como aquisições e vendas de CRIs efetuados pela companhia emissora".	Durante o exercício em referência, não houve resgate parcial de CRIs e não existem CRIs em tesouraria, conforme item "Posição do Ativo" acima, bem como foram realizados pagamentos de juros e foram realizadas amortizações, conforme item "Pagamentos Efetuados por CRIs" acima.
Alínea "f" do inciso XVII do art. 12 da Instrução CVM 28/83 - "Constituição e aplicações do fundo de amortização de CRIs, quando for o caso".	Não foi constituído fundo de amortização.
Alínea "g" do inciso XVII do art. 12 da Instrução CVM 28/83 - "Acompanhamento da destinação dos recursos captados através da emissão de CRIs, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da companhia Emissora".	Informação contida no item "Destinação dos Recursos".
Alínea "h" do inciso XVII do art. 12 da Instrução CVM 28/83 - Relação dos bens e valores entregues à sua administração:	Não foram entregues bens e valores à administração do Agente Fiduciário.
Alínea "i" do inciso XVII do art. 12 da Instrução CVM 28/83 - "Cumprimento de outras obrigações assumidas pela companhia na escritura de emissão".	Informações dispostas no presente relatório.
Alínea "j" do inciso XVII do art. 12 da Instrução CVM 28/83 - "Declaração acerca da suficiência e exequibilidade das garantias de CRIs".	Informação contida no item "Garantias".
Alínea "l" do inciso XVII do art. 12 da Instrução CVM 28/83 - "Declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário".	Declaração disposta abaixo.

**DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

A Oliveira Trust declara que se encontra plenamente apta a continuar no exercício da função de Agente Fiduciário desta emissão de CRI da BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO.

Este relatório foi preparado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, § primeiro, alínea "b" da Lei nº 6404/76 e do artigo 12 da Instrução CVM nº 28/83, com base nas informações prestadas pela Emissora. Embora tenhamos nos empenhado em prestar informações precisas e atualizadas, não há nenhuma garantia de sua exatidão na data em que forem recebidas. As informações contidas

---

neste relatório não representam recomendação de investimento, análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos.

Salientamos que os valores expressos no presente relatório são oriundos da nossa interpretação acerca do Termo de Securitização e seus Aditamentos, se existentes, não implicando em compromisso legal ou financeiro.

**OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.**

**ANEXO I - COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO****A EMPRESA****SITUAÇÃO DA EMPRESA:** Operacional**NATUREZA DO CONTROLE ACIONÁRIO:** Privado**SITUAÇÃO FINANCEIRA**

A Liquidez Geral diminuiu de 2,68 em 2014 para 2,17 em 2015. A Liquidez Corrente aumentou de 1,45 em 2014 para 6,04 em 2015. O Giro do Ativo apresentou queda de 0,01 em 2014 para 0,00 em 2015.

**ESTRUTURA DE CAPITAIS**

O Índice de Recursos de Terceiros sobre o Patrimônio Líquido variou de 0,60 em 2014 para 0,85 em 2015. A empresa apresentou no seu Exigível de Longo Prazo um aumento de 848,9% de 2014 para 2015 e uma queda de 83,1% de 2014 para 2015 no Passivo Circulante.

**RESULTADOS**

O Resultado em 2015 foi positivo em R\$ 7.159 Mil enquanto que o de 2014 foi positivo em R\$ 8.714 Mil. A Receita Líquida em 2015 foi inferior em 43,71% à de 2014. A Margem Bruta permaneceu em 100% em 2015 e a Margem Líquida foi de 414,29% contra 283,84% em 2014. As Despesas Operacionais reduziram 63,55% de 2014 para 2015. O Resultado Líquido foi 17,84% inferior a 2014. O Resultado Líquido do Exercício sobre o Patrimônio Líquido ficou em 3,23%(Lucro) em 2015 contra 4,10%(Lucro) em 2014.

Recomendamos a leitura completa das Demonstrações Contábeis, Relatório da Administração e Parecer dos Auditores Independentes para melhor análise da situação econômica e financeira da companhia.

**BALANÇO PATRIMONIAL INDIVIDUAL (em milhares Reais)**

ATIVO		2015	2014
1	Ativo Total	410.080	339.125
1.01	Ativo Circulante	110.719	157.528
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	2.621	7.460
1.01.02	Aplicações Financeiras	59.888	96.957
1.01.03	Contas a Receber	21.105	32.460
1.01.03.01	Clientes	8.523	30.223
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	12.582	2.237
1.01.04	Estoques	0	0
1.01.05	Ativos Biológicos	0	0
1.01.06	Tributos a Recuperar	27.105	20.651
1.01.07	Despesas Antecipadas	0	0
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	0	0
1.02	Ativo Não Circulante	299.361	181.597
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	298.764	181.109
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	231.200	145.554
1.02.01.03	Contas a Receber	57.924	24.854
1.02.01.04	Estoques	0	0
1.02.01.05	Ativos Biológicos	0	0
1.02.01.06	Tributos Diferidos	8.741	10.701
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	899	0
1.02.02	Investimentos	0	0
1.02.03	Imobilizado	0	0
1.02.04	Intangível	597	488

<b>PASSIVO</b>		<b>2015</b>	<b>2014</b>
2	Passivo Total	410.080	339.125
2.01	Passivo Circulante	18.339	108.617
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	0	0
2.01.02	Fornecedores	0	0
2.01.03	Obrigações Fiscais	3.772	4.756
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	0	0
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0
2.01.04.02	Debêntures	0	0
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento Financeiro	0	0
2.01.05	Outras Obrigações	14.567	103.861
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	0
2.01.05.02	Outros	14.567	103.861
2.01.05.02.04	Passivos Financeiros para Negociação	0	145
2.01.05.02.05	Outros Passivos Financeiros Mensurados ao Valor Justo por meio do Resultado	1.096	66.614
2.01.05.02.06	Recursos de Emissão de Títulos	1.555	1.042
2.01.05.02.07	Obrigações por Aquisição de Recebíveis	3.582	21.904
2.01.05.02.08	Diversas	8.334	14.156
2.01.07	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados	0	0
2.02	Passivo Não Circulante	170.009	17.917
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0
2.02.01.02	Debêntures	0	0
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento Financeiro	0	0
2.02.02	Outras Obrigações	162.394	10.984
2.02.02.02	Outros	162.394	10.984
2.02.03	Tributos Diferidos	7.615	6.933
2.03	Patrimônio Líquido	221.732	212.591
2.03.01	Capital Social Realizado	174.201	170.229
2.03.02	Reservas de Capital	17.048	17.048
2.03.04	Reservas de Lucros	35.342	29.883
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-887	-4.569
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	-3.972	0

<b>DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO</b>		<b>2015</b>	<b>2014</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.728	3.070
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	0	0
3.03	Resultado Bruto	1.728	3.070
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-8.117	-22.271
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-34.883	-23.629
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	0	0
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	28.604	3.785
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.838	-2.427
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-6.389	-19.201
3.06	Resultado Financeiro	17.349	32.366
3.06.01	Receitas Financeiras	74.920	66.676
3.06.02	Despesas Financeiras	-57.571	-34.310
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	10.960	13.165
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-3.801	-4.451
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	7.159	8.714
3.10	Resultado Líquido de Operações Descontinuadas	0	0
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	7.159	8.714