

VO VIFUG/SUFUG 010/2012 # 20

Brasília, 24 OUT 2012

Ao  
Conselho de Fundos Governamentais e Loterias

Assunto: Aquisição, pelo FGTS, de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, emitidos pela BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, com recursos do orçamento de 2012, lastreados em créditos imobiliários cedidos pelo HSBC BANK BRASIL S/A – BANCO MÚLTIPLO.

Senhor Presidente,  
Senhores Vice-Presidentes,

1 Submetemos a este Conselho, com o voto favorável do Vice-Presidente signatário, proposta de aquisição, pelo FGTS, de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, emitidos pela BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, no montante de até **R\$ 87.032.024,51** (oitenta e sete milhões, trinta e dois mil, vinte e quatro reais e cinquenta e um centavos), referente à 1ª emissão da 285ª série, com recursos do orçamento de contratação para 2012.

## 2 Contexto

2.1 Os CRI são títulos de créditos nominativos, lastreados em créditos imobiliários, de livre negociação e que constituem promessa de pagamento em dinheiro, sendo regidos pela Lei nº 9.514, de 20 NOV 97.

2.2 No âmbito do FGTS, a autorização para que o Agente Operador adquira CRI foi dada pelo Conselho Curador do FGTS por meio da Resolução nº 649, de 14 DEZ 10.

2.3 Do orçamento de 2011, da ordem de R\$ 2,84 bilhões, foram contratadas cinco operações com três securitizadoras, tendo sido aplicados 98,82% dos recursos, conforme quadro a seguir:

Securitizadora	Cedente	CRI	Voto VIFUG/SUFUG	Data da Integralização	Valor PU Aquisição
GAIA	CAIXA	31ª	013/2011	20/10/2011	R\$ 1.535.220.164,60
Brazilian	Itaú Unibanco	265ª	017/2011	23/12/2011	R\$ 243.151.694,47
	Citibank	272ª	001/2012	28/03/2012	R\$ 19.126.473,89
Cibrasec	Itaú Unibanco	165ª	018/2011	23/12/2011	R\$ 318.061.530,42
	Santander	166ª	018/2011	23/12/2012	R\$ 690.975.922,06
Orçamento aprovado para 2011					R\$ 2.840.000.000,00
Valor das propostas ajustadas ao orçamento					R\$ 2.806.535.785,44
Total Integralizado do orçamento 2011					R\$ 2.806.535.785,44

- 2.4 Antes da Resolução nº 649/10, vigorava a Resolução nº 375/01, que possibilitou a realização de 20 operações de aquisição de CRI pelo FGTS, no montante de R\$ 130,6 milhões.
- 2.5 O FGTS tem em carteira quatro tranches emitidas pela BRAZILIAN, sendo a primeira tranche (95º) representada pelo Ativo I08E0005790, a segunda (265º) representada pelo ativo I11008530 e a terceira (272º) no representada pelo ativo I2C0003010, sendo que todas encontram-se em situação de adimplência.
- 2.6 A Resolução CCFGTS nº 676, de 09 NOV 11, aprovou os Orçamentos Financeiro, Operacional e Econômico do FGTS para o exercício de 2012 e autorizou, dentre outros, a aquisição de CRI até o montante de R\$ 2,5 bilhões.
- 2.7 Para 2012, a BRAZILIAN SECURITIES apresentou três propostas de venda de CRI: duas lastreadas em financiamentos de imóveis com valor de avaliação de até R\$ 200 mil – Faixa 1 e uma lastreada em financiamentos a imóveis com valores entre R\$ 200 mil e R\$ 400 mil – Faixa 2, sendo o valor total das propostas da Securitizadora na ordem de R\$ 2,95 bilhões.
- 2.8 Considerando que as propostas de operação apresentadas pelas securitizadoras habilitadas a operar com recursos do FGTS ultrapassaram o montante autorizado pelo Conselho Curador, a CAIXA, na condição de Agente Operador do FGTS, aplicou os critérios de distribuição de recursos divulgados por meio da Circular CAIXA nº 552, de 13 JUL 2011.
- 2.9 Dessa maneira, foram selecionadas as propostas da Faixa 1 da Securitizadora, posteriormente substituída por uma única operação de venda da 285ª série da 1º emissão de CRI, no montante de até R\$ 87.032.024,51, que representa cerca de 3,5% do orçamento disponível para 2012.

### 3 Proposta

- 3.1 As características da operação de aquisição da 1ª emissão da 285ª série de CRI foram apresentadas pela BRAZILIAN SECURITIES por meio do Termo de Securitização dos Créditos imobiliários e Relatório Síntese:

- Valor Total da Emissão: até R\$ 87.032.024,51
- Forma: Escritural
- Prazo do CRI: 238 meses
- Prazo de carência: 1 mês
- Forma de pagamento: Mensal
- Atualização monetária: Índice de remuneração dos depósitos do FGTS
- Juros: 6,38% a.a., incluída a taxa de risco de 0,2% a.a. devida ao Agente Operador
- Cedente / Originador: HSBC BANK BRASIL S/A
- Coordenador Líder: HSBC Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A
- Agente Fiduciário: Oliveira Trust DTVM S/A
- Instituição Custodiante: Oliveira Trust DTVM S/A
- Servicer: HSBC BANK BRASIL S/A – BANCO MÚLTIPLO



**3.2 Garantias da operação:**

- a) Coobrigação do Cedente;
- b) Alienação Fiduciária, que somente poderá ser executada após a Averbação do Contrato de Cessão; e
- c) Regime Fiduciário.

3.3 Os créditos imobiliários que irão lastrear a operação são compostos de 1.561 contratos.

**4 Justificativas**

4.1 Ao autorizar a emissão de CRI, o Conselho Curador do FGTS considerou a possibilidade de o FGTS contribuir para o desenvolvimento do mercado secundário de créditos imobiliários, para a geração de emprego e renda e para a entrada de novos participantes nas operações realizadas com recursos do Fundo, mantendo a rentabilidade média de suas operações.

4.2 As aquisições dar-se-ão exclusivamente por intermédio de instituições de custódia e liquidação de títulos e os Certificados serão registrados em nome da CAIXA, na condição de Agente Operador do FGTS.

4.3 Considerando que a emissão das séries de CRI será feita antes da Data de Subscrição, a liquidação da operação será feita pelo PU do dia da finalização da operação na CETIP.

4.4 Os títulos adquiridos serão administrados pela área financeira da CAIXA e registrados em conta específica no balanço do FGTS.

4.5 O risco de crédito das operações de aquisição de CRI será do Agente Operador, que terá como garantia os créditos imobiliários que constituem o lastro dos CRI.

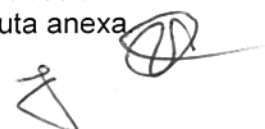
4.5.1 Com o objetivo de possibilitar maior segurança nas operações de aquisição, é exigida a instituição de regime fiduciário sobre os créditos imobiliários vinculados a cada série de CRI, na forma definida pela Lei 9.514/97, suas alterações e aditamentos.

4.6 Em 15 OUT 2012 a CERIS/SP emitiu o PA CN RISCO DE CRÉDITO 1065/12#20, com a reavaliação de risco de crédito da BRAZILIAN SECURITIES, que atribuiu *rating* "AA" para a Securitizadora, com validade 26 SET 2013.

4.7 Em 23 OUT 2012 a CERIS emitiu o PA CERIS 1090/2012#20, que atribuiu *rating* "AA" para a operação, com validade até 15 JAN 2013, o que implica na cobrança de taxa de risco de 0,2% a.a., além da rentabilidade que será paga ao FGTS.

4.8 A BRAZILIAN SECURITIES encontra-se em situação regular junto ao FGTS, conforme CRF com validade até 29 NOV 2012 e não apresenta registro no CADIN, nesta data.

4.9 A subscrição, integralização e liquidação da aquisição dos CRI deverá ocorrer no próximo mês e será formalizada mediante a assinatura pelo Vice-Presidente de Fundos de Governo e Loterias do Boletim de Subscrição, conforme minuta anexa



4.10 Além do Agente Operador e da Securitizadora, a operação terá a participação da empresa OLIVEIRA TRUST DTVM S/A, que atuará na condição de Agente Fiduciário e se encontra habilitado junto ao Agente Operador.

4.10.1 o Agente Fiduciário terá a responsabilidade de zelar pela proteção dos direitos e interesses do FGTS, enquanto titular dos CRI e exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, a administração do Patrimônio Separado.

## **5 Aderência à Estratégia**

5.1 A presente proposta está alinhada com os Desafios Estratégicos da CAIXA, definido para o período 2009-2015, especialmente em relação aos itens 1 e 2, transcritos a seguir:

- 1) Consolidar-se como principal agente de políticas públicas do governo federal e ampliar a relação com todos os entes da administração pública.
- 2) Ampliar a participação no mercado de crédito.

5.2 A proposta alinha-se, também, ao objetivo de número 1 da VIFUG, de “maximizar resultados e rentabilidade nos negócios”.

5.3 As aquisições de CRI com recursos do FGTS tem por finalidade, dentre outros, de alcançar o objetivo de aplicação de 100% do orçamento anual do FGTS.

## **6 Previsão Orçamentária**

6.1 A aquisição ora proposta consumirá recursos do orçamento do FGTS de 2012, que foi aprovado pela Resolução do CCFGTS nº 676, de 09 NOV 11 e Circular CAIXA nº 590, de 28 AGO 2012.

## **7 Resumo da Proposta**

7.1 O Voto VIFUG/SUFUG 010/2012 consiste em propor a aquisição da 1ª emissão da 285ª série de CRI emitidos pela BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, no valor de até R\$ 87.032.024,51, nas seguintes condições:

- Valor Total da Emissão: até R\$ 87.032.024,51
- Forma: Escritural
- Prazo do CRI: 238 meses
- Prazo de carência: 1 mês
- Forma de pagamento: Mensal
- Atualização monetária: Índice de remuneração dos depósitos do FGTS
- Juros: 6,38% a.a., incluída a taxa de risco de 0,2% a.a. devida ao Agente Operador
- Cedente / Originador: HSBC BANK BRASIL S/A
- Coordenador Líder: HSBC Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A
- Agente Fiduciário: Oliveira Trust DTVM S/A
- Instituição Custodiante: Oliveira Trust DTVM S/A
- Servicer: HSBC BANK BRASIL S/A – BANCO MÚLTIPLO

7.2 Uma vez aprovada a proposta pelo Conselho de Fundos Governamentais e Loterias, o Agente Operador, na pessoa do Vice-Presidente de Fundos de Governo e Loterias, fará a formalização da operação mediante assinatura do Termo de Subscrição de CRI.

7.3 Diante do exposto, e tendo em vista que a proposta guarda sintonia com as diretrizes definidas pelo Conselho Curador do FGTS, submetemos o assunto a este Conselho, com nosso posicionamento favorável.

**8 Integram este Voto os seguintes anexos:**

- a) PA CERIS 1065/12#20, de 15 OUT 12;
- b) PA CERIS 1090/12#20, de 23 OUT 12;
- c) Minuta do Termo de Securitização;
- d) Minuta do Boletim de Subscrição.



**SERGIO ANTONIO GOMES**

Superintendente Nacional  
SN de Fundo de Garantia



**FABIO FERREIRA CLETO**

Vice-Presidente  
VP de Fundos de Governo e Loterias