

VO VIFUG/SUFUG 001/2012 # 20

Brasília, 30 JAN 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 2011.

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\$ 20.500.000,00 (vinte milhões e quinhentos mil reais), com recursos do orçamento de contratação para 2011.

**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, nas condições vigentes, a autorização para que o Agente Operador adquira CRI foi dada pelo Conselho Curador do FGTS por meio da Resolução nº 649, de 14 de dezembro de 2010.

2.2.1 Antes da Resolução nº 649, vigorava a Resolução nº 375, de 17 de dezembro de 2001, que possibilitou a realização de 20 operações de aquisição, no montante de R\$ 130,6 milhões.

2.3 Por meio da Resolução CCFGTS nº 667, de 23 AGO 2011, que aprovou a reformulação dos Orçamentos Financeiro, Operacional e Econômico, para o exercício de 2011, foi autorizada a aquisição de CRI até o montante de R\$ 2,84 bilhões.

2.3.1 Desse montante foram realizadas as aquisições de CRIs conforme quadro abaixo, totalizando R\$ 2,78 bilhão.

Securitizadora	Cedente	CRI	Valor Alocação	Valor PU Aquisição
GAIA	Caixa Econômica Federal	31ª Série	1.536.125.000,00	1.535.220.164,60
Brazilian	Itaú Unibanco	265ª Série	242.282.000,00	243.151.694,47
Cibrasec	Itaú Unibanco	165ª Série	336.395.000,00	318.061.530,42
	Santander	166ª Série	700.138.000,00	690.975.922,06
			<b>2.814.940.000,00</b>	<b>2.787.409.311,55</b>



2.4 A Brazilian Securities Companhia de Securitização apresentou cinco propostas de venda de CRI ao FGTS, duas lastreadas em financiamentos de imóveis com valor de avaliação de até R\$ 200 mil, que totalizava R\$ 359 milhões, e três outras, lastreada em financiamentos a imóveis com valores superiores a R\$ 200 mil, no valor de R\$ 822,1 milhões.

2.5 Considerando que as propostas de venda de CRI 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, editou Circular estabelecendo critérios de priorização das propostas.

2.5.1 Referidos critérios foram divulgados por meio da Circular CAIXA 552, de 13 JUL 2011.

2.6 Dessa maneira, foi selecionada a proposta de venda da 272ª série da 1ª emissão de CRI da Brazilian Securities Companhia de Securitização, no montante de até R\$ 20.500.000,00.

### 3 Proposta

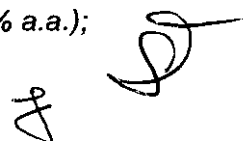
3.1 A proposta apresentada pela Brazilian Securities Companhia de Securitização, no montante de R\$ 20.456.894,20, está lastreada em créditos imobiliários originados pelo Banco Citibank, no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação – SFH.

3.2 Foram critérios de elegibilidade para os créditos vinculados a operação o atendimento no mínimo das seguintes características:

- Volume Financeiro Total (Saldo Devedor): R\$ 20.456.894,20 na Data Base;
- Lan to Value: abaixo de 80% para cada crédito habitacional individualmente;
- Valor da Garantia Individual: até R\$ 200.000,00;
- Prazo Remanescente Máximo: 236 meses;
- Garantia dos Contratos: Alienação Fiduciária, sendo certo que esta somente será transferida por ocasião da Averbação, conforme termo de securitização;
- Atraso Máximo dos Créditos Imobiliários: até 0 (zero) dias, inclusive;
- Tipo de Imóvel: Imóveis Residenciais Urbanos, com "habite-se" concedido pelo órgão administrativo competente ou com a construção averbada na respectiva matrícula no serviço de registro de imóveis competente, de origem pulverizada pelo País;
- Sistema de Amortização: Sistema de Amortização Constante - SAC.



3.3 As condições da proposta são as seguintes:

- |                               |                                                                        |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| • Emissão:                    | 1ª Emissão                                                             |
| • Série:                      | 272ª Série;                                                            |
| • Valor Total da emissão:     | R\$ 20.456.894,20;                                                     |
| • Valor Nominal dos CRI:      | R\$ 20.456.894,20;                                                     |
| • Coordenador Lider:          | Banco Citibank S/A;                                                    |
| • Agente Fiduciário:          | Oliveira Trust DTVM S/A;                                               |
| • Originador:                 | Banco Citibank S/A;                                                    |
| • Prazo de Amortização CRI:   | 236 meses (01/10/2031)                                                 |
| • Carência dos CRI:           | 1 mês;                                                                 |
| • Prazo de Amortização Legal: | 240 meses;                                                             |
| • Juros dos CRI:              | 6,59% a.a. (incluído a taxa de risco do agente operador de 0,4% a.a.); |



- 3.4 Considerando que a emissão da série de CRI será feita antes da data da Subscrição, a liquidação da operação será feita pelo PU do dia da finalização da operação na CETIP.

#### **4 Justificativas**

- 4.1 Ao autorizar a aquisição 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 Os títulos adquiridos serão administrados pela área financeira da CAIXA e registrados em conta específica no balanço do FGTS.
- 4.4 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.
- 4.4.1 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.
- 4.5 Em 16 SET 2011 a SURIC emitiu o PA CN Risco de Crédito 0872/11#20, com a avaliação de risco de crédito da Brazilian Securities Companhia de Securitização que atribui *rating* "A", com validade até 07 SET 2012.
- 4.6 A emissão de CRI da Brazilian Securities Companhia de Securitização foi analisada pela área de risco da CAIXA, conforme PA CN Risco de Crédito 0033/2012#20, de 17 JAN 2012, que concedeu o *rating* "A" para a operação, o que implica na cobrança de taxa de risco de 0,4%, além da taxa de rentabilidade que será paga ao FGTS.
- 4.7 A Brazilian Securities Companhia de Securitização encontra-se em situação regular junto ao FGTS, conforme CRF com validade até 07 FEV 2012, e não apresenta registro no CADIN, nesta data.
- 4.8 A integralização e liquidação da aquisição dos CRI deverá ocorrer após formalizada a operação, mediante a assinatura, pelo Vice-Presidente de Fundos de Governo e Loterias, do Boletim de Subscrição.
- 4.9 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, que se encontra habilitado junto ao Agente Operador do FGTS e que 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**

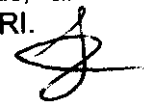

6.1 A aquisição ora proposta consumirá recursos do orçamento do FGTS de 2011, que foi aprovado pela Resolução do CCFTS nº 644, de 11 NOV 10, e reformulado pela Resolução nº 676, de 09 NOV 2011.

**7 Resumo da Proposta**

7.1 O Voto VIFUG/SUFUG 001/2012 consiste em propor a aquisição de CRI emitidos pela Brazilian Securities Companhia de Securitização, no valor de até R\$ 20.500.000,00, nas seguintes condições:

• Emissão:	1ª Emissão
• Série:	272ª Série;
• Valor Total da emissão:	R\$ 20.456.894,20;
• Valor Nominal dos CRI:	R\$ 20.456.894,20;
• Coordenador Líder:	Banco Citibank S/A;
• Agente Fiduciário:	Oliveira Trust DTVM S/A;
• Originador:	Banco Citibank S/A;
• Prazo de Amortização CRI:	236 meses(01/10/2031)
• Carência dos CRI:	1 mês;
• Prazo de Amortização Legal:	240 meses;
• Juros dos CRI:	6,59%.a.a. (incluído a taxa de risco do agente operador de 0,4% a.a.);

7.2 Uma vez aprovada a presente proposta por esse Conselho, o Agente Operador, na pessoa do Vice-Presidente de Fundos de Governo e Loterias, fará a formalização da operação mediante assinatura de 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:**

- PA CN Risco de Crédito 0033/2012#20, de 17 JAN 12.
- Minuta do Termo de Securitização;
- 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