

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
3.4 - Política de destinação dos resultados	5
3.6 - Declaração de dividendos à conta de lucros retidos ou reservas	6
3.7 - Nível de endividamento	7
3.8 - Obrigações de acordo com a natureza e prazo de vencimento	8

4. Fatores de risco

4.1 - Descrição dos fatores de risco	9
4.2 - Comentários sobre expectativas de alterações na exposição aos fatores de risco	13
4.3 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos e relevantes	14
4.5 - Processos sigilosos relevantes	15
4.6 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais repetitivos ou conexos, não sigilosos e relevantes em conjunto	16
4.7 - Outras contingências relevantes	17
4.8 - Regras do país de origem e do país em que os valores mobiliários estão custodiados	18

5. Risco de mercado

5.1 - Descrição dos principais riscos de mercado	19
5.4 - Outras informações relevantes	21

6. Histórico do emissor

6.1 / 6.2 / 6.4 - Constituição do emissor, prazo de duração e data de registro na CVM	22
6.3 - Breve histórico	23

Índice

6.5 - Principais eventos societários ocorridos no emissor, controladas ou coligadas	25
6.6 - Informações de pedido de falência fundado em valor relevante ou de recuperação judicial ou extrajudicial	26
6.7 - Outras informações relevantes	27
7. Atividades do emissor	
7.1 - Descrição das atividades do emissor e suas controladas	28
8. Grupo econômico	
8.1 - Descrição do Grupo Econômico	29
8.3 - Operações de reestruturação	30
9. Ativos relevantes	
9.2 - Outras informações relevantes	31
10. Comentários dos diretores	
10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais	32
10.2 - Resultado operacional e financeiro	34
10.3 - Eventos com efeitos relevantes, ocorridos e esperados, nas demonstrações financeiras	35
10.4 - Mudanças significativas nas práticas contábeis - Ressalvas e ênfases no parecer do auditor	36
10.6 - Controles internos relativos à elaboração das demonstrações financeiras - Grau de eficiência e deficiência e recomendações presentes no relatório do auditor	37
10.8 - Itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras	38
10.9 - Comentários sobre itens não evidenciados nas demonstrações financeiras	39
10.10 - Plano de negócios	40
11. Projeções	
11.1 - Projeções divulgadas e premissas	41
11.2 - Acompanhamento e alterações das projeções divulgadas	42
12. Assembleia e administração	
12.1 - Descrição da estrutura administrativa	43

Índice

12.3 - Datas e jornais de publicação das informações exigidas pela Lei nº6.404/76	45
12.6 / 8 - Composição e experiência profissional da administração e do conselho fiscal	46
12.7 - Composição dos comitês estatutários e dos comitês de auditoria, financeiro e de remuneração	49
12.12 - Outras informações relevantes	50
13. Remuneração dos administradores	
13.2 - Remuneração total do conselho de administração, diretoria estatutária e conselho fiscal	51
13.11 - Remuneração individual máxima, mínima e média do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal	52
13.13 - Percentual na remuneração total devido por administradores e membros do conselho fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores	53
13.16 - Outras informações relevantes	54
15. Controle	
15.1 / 15.2 - Posição acionária	55
15.3 - Distribuição de capital	56
16. Transações partes relacionadas	
16.2 - Informações sobre as transações com partes relacionadas	57
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	58
17. Capital social	
17.1 - Informações sobre o capital social	59
17.2 - Aumentos do capital social	61
18. Valores mobiliários	
18.5 - Descrição dos outros valores mobiliários emitidos	62
18.6 - Mercados brasileiros em que valores mobiliários são admitidos à negociação	63
18.7 - Informação sobre classe e espécie de valor mobiliário admitida à negociação em mercados estrangeiros	64
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	65

Índice

18.10 - Outras informações relevantes	66
20. Política de negociação	
20.2 - Outras informações relevantes	67
21. Política de divulgação	
21.1 - Descrição das normas, regimentos ou procedimentos internos relativos à divulgação de informações	68
21.2 - Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante indicando o canal ou canais de comunicação utilizado(s) para sua disseminação e os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas	69
21.3 - Administradores responsáveis pela implementação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações	70
21.4 - Outras informações relevantes	71
22. Negócios extraordinários	
22.1 - Aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios do emissor	72
22.2 - Alterações significativas na forma de condução dos negócios do emissor	73
22.3 - Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas não diretamente relacionados com suas atividades operacionais	74
22.4 - Outras informações relevantes	75

1.1 - Declaração e Identificação dos responsáveis

Nome do responsável pelo conteúdo do formulário

Roberto Santos Zanré

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	889-3		
Tipo auditor	Nacional		
Nome/Razão social	FABBRI & CIA S/S AUDITORES INDEPENDENTES		
CPF/CNPJ	69.105.187/0001-94		
Período de prestação de serviço	05/11/2007		
Descrição do serviço contratado	Serviço de auditoria apenas.		
Montante total da remuneração dos auditores independentes segregado por serviço	O montante total foi de R\$16.800,00 (dezesesseis mil e oitocentos reais)		
Justificativa da substituição			
Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa do emissor			
Nome responsável técnico	Período de prestação de serviço	CPF	Endereço
MARCO ANTONIO DE CARVALHO FABBRI	05/11/2007	043.989.008-02	Av. Paulista, 1417, Bela Vista, São Paulo, SP, Brasil, CEP 01311-200, Telefone (11) 31410398, Fax (11) 34140028, e-mail: marco@fabbri.com.br

2.3. Fornecer outras informações que o Emissor julgue relevantes:

Não há outras informações consideradas relevantes pelo emissor para divulgação.

3.1 - Informações Financeiras

(Reais)

Exercício social (31/12/2009)

Exercício social (31/12/2008)

Exercício social (31/12/2007)

3.4. Descrever a política de destinação dos resultados dos 3 últimos exercícios sociais, indicando:

a) Regras sobre retenção de lucros:

Nos termos do artigo 21 do Estatuto Social da Companhia, do resultado apurado em cada exercício serão retidos 5% (cinco por cento) do lucro líquido que será aplicado na constituição de reserva legal, sendo que, demais retenções deverão ser aprovadas pela Assembleia Geral.

b) Regras sobre distribuição de dividendos:

Nos termos do artigo 22 do Estatuto Social, será distribuído em cada exercício social, como dividendo mínimo obrigatório pela Companhia, o montante correspondente a 10% (dez por cento) do lucro líquido do exercício ajustado nos termos da legislação em vigor.

c) Periodicidade das distribuições de dividendos:

A distribuição de dividendos é anual, ressalvada a possibilidade de distribuição de dividendos intermediários pelo Conselho de Administração, conforme expressamente autorizado pelo Estatuto Social da Companhia em seu artigo 24.

d) Eventuais restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou regulamentação especial aplicável à Companhia, assim como contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais:

Não aplicável à Companhia qualquer tipo de restrição à distribuição de dividendos impostas por legislação ou regulamentação especial aplicável à Companhia, assim como contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais.

3.6. Declaração de dividendos à conta de lucros retidos ou reservas constituídas em exercícios sociais anteriores:

Não foram declarados dividendos à conta de lucros retidos ou reservas constituídas em exercícios sociais anteriores

3.7 - Nível de endividamento

Exercício Social	Soma do Passivo Circulante e Não Circulante	Tipo de índice	Índice de endividamento	Descrição e motivo da utilização de outro índice
31/12/2009	287.114,00	Índice de Endividamento	2,21334439	

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
Quirografárias	711,00	286.403,00	0,00	0,00	287.114,00
Total	711,00	286.403,00	0,00	0,00	287.114,00
Observação					

4.1. Descrever fatores de risco que possam influenciar a decisão de investimento, em especial, aqueles relacionados:

a) ao Emissor

a.1. Limitação de ativos

A Companhia é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de CRI, nos termos da Lei nº 9.514/97, cujos patrimônios são administrados separadamente. O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos imobiliários e suas garantias. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos créditos imobiliários por parte dos devedores à Companhia poderá afetar negativamente a capacidade da Companhia de honrar as obrigações assumidas junto aos investidores dos CRI.

a.2. Operações com derivativos

A Companhia não realiza, atualmente, quaisquer operações que envolvam derivativos. No entanto, faz parte do objeto social da Companhia a realização de operações de *hedge* em mercados de derivativos. As operações com derivativos podem aumentar a volatilidade da carteira de créditos imobiliários, limitar as possibilidades de rentabilidade nas operações realizadas e não produzir os efeitos pretendidos, o que poderia expor o patrimônio comum da Companhia.

a.3. Alteração do controle

A Companhia foi constituída em 16 de maio de 2007. Em seguida, a Companhia iniciou sua atuação junto ao mercado imobiliário. Diante disso, a Companhia poderá enfrentar desafios em virtude de tratar-se uma empresa em crescimento e recém atuante em um mercado competitivo.

a.4. Administração da Companhia

A capacidade da Companhia em manter sua posição competitiva depende em larga escala dos serviços da alta administração. A interrupção ou paralisação na prestação de serviços de qualquer um dos membros da alta administração da Companhia, ou sua incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre os resultados operacionais, e conseqüentemente, sobre a situação financeira da Companhia.

a.5. Registro da CVM

A Companhia atua no mercado como companhia securitizadora de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514/97, e sua atuação depende do registro de companhia aberta junto à CVM. Caso a Companhia venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação à companhia aberta, sua autorização pode ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária.

a.6. Situação financeira da Companhia

4.1 - Descrição dos fatores de risco

O demonstrativo patrimonial da Companhia encerrado em 31 de dezembro de 2009, apresentou patrimônio líquido negativo (passivo a descoberto).

b) Ao seu controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle

Atualmente, a Companhia é controlada diretamente pelo Sr. André Luiz de Souza que têm poderes para eleger os membros do Conselho de Administração, dentre outros atos, que podem afetar o desempenho da Companhia e sua política de distribuição de rendimentos. Desta forma, o interesse do acionista controlador, ou de seu eventual sucessor, pode vir a diferir dos interesses dos demais acionistas da Companhia

c) Aos seus acionistas

A Companhia pode necessitar de capital adicional no futuro, que poderá ser obtido por meio de emissão de ações, o que poderá resultar em uma potencial diluição da participação dos acionistas em nossas ações, caso estes não acompanhem a subscrição proporcionalmente às suas participações. É possível que a Companhia tenha interesse em captar recursos no mercado de capitais, por meio da emissão de ações e/ou colocação no mercado de títulos conversíveis em ações. A emissão de novas ações, que pode não prever direito de preferência aos atuais acionistas, poderá acarretar diluição da participação destes no capital social da Companhia.

d) A suas controladas e coligadas

A Companhia não possui controladas ou coligadas.

e) Aos seus fornecedores:

A Companhia contrata prestadores de serviços terceirizados para execução de diversas atividades, tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como assessores jurídicos, agente fiduciário, *servicer*, auditoria de créditos, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros. No entanto, não vislumbramos riscos relacionados aos fornecedores da Companhia, dado que existem outros fornecedores no mercado igualmente reconhecidos, não havendo, assim, qualquer tipo de dependência com relação aos prestadores de serviço em caso de falência dos mesmos ou alteração relevante da tabela de preços.

f) Aos seus clientes

Não vislumbramos riscos relacionados aos clientes da Companhia.

g) Aos setores da economia nos quais a Companhia atue

g.1. Mercado Imobiliário

A Companhia atua na securitização dos créditos decorrentes do setor imobiliário, de modo que eventuais impactos neste setor poderão afetar a Companhia. Além disso, os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação dos devedores, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O

4.1 - Descrição dos fatores de risco

investimento nos CRI poderá estar sujeito a outros riscos além dos expostos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos valores mobiliários de modo geral. Diante disso e considerando outras variáveis do setor imobiliário, os impactos poderão diminuir drasticamente os negócios da Companhia.

g.2. Regulamentação dos setores de construção civil e incorporação imobiliária

Parte da receita da Companhia provem da securitização de recebíveis imobiliários residenciais adquiridos diretamente de companhias incorporadoras imobiliárias. Alterações regulamentares no setor da construção civil e de incorporação imobiliária afetam diretamente a oferta de recebíveis por parte dessas empresas, e estas podem reduzir o escopo de atuação da Companhia, principalmente no que tange à compra de carteiras de recebíveis residenciais para a emissão de CRI.

h) À regulação dos setores em que a Companhia atue

h.1. Regulamentação do mercado de CRI

A atividade que a Companhia desenvolve está sujeita à regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de certificados de recebíveis imobiliários. Eventuais alterações na regulamentação em vigor poderiam acarretar um aumento de custo nas operações de securitização e, conseqüentemente, limitar o crescimento da Companhia e/ou reduzir a competitividade de seus produtos.

h.2. Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35 podem comprometer o regime fiduciário sobre as séries de CRI emitidas.

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 ter sido instituído regime fiduciário sobre os créditos imobiliários lastro das emissões de CRI da Companhia, por meio do termo de securitização, a Companhia ter por propósito específico a emissão de certificados de recebíveis imobiliários e não possuir funcionários diretos, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo supra, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a Companhia poderia vir a ter no caso de falência, estes poderiam concorrer com os titulares dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários. Nesta hipótese, há a possibilidade de que os créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI, após o pagamento das obrigações da Companhia.

h.3. Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização

4.1 - Descrição dos fatores de risco

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico das atividades que a Companhia desenvolve considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange ao tipo de operação realizada pela Companhia, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos investidores e da Companhia, em razão de decisões judiciais inesperadas.

h.4. Incentivos fiscais para aquisição de CRI

Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da receita da Companhia passou a decorrer da venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários a pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de imposto de renda concedida pela Lei 11.033/2004, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo deixe de existir, a demanda de pessoas físicas por CRI provavelmente diminuirá, ou referidos investidores passarão a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderá ser reduzido.

i) Aos países estrangeiros onde a Companhia atue

A Companhia não atua em países estrangeiros.

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

4.2. Em relação a cada um dos riscos acima mencionados, caso relevantes, comentar sobre eventuais expectativas de redução ou aumento na exposição do emissor a tais riscos:

Não vislumbramos redução ou aumento na exposição da Companhia aos riscos mencionados na seção 4.1.

4.3. Descrever os processos judiciais, administrativos ou arbitrais em que a Companhia ou suas controladas sejam parte, discriminando entre trabalhistas, tributários, cíveis e outros: (i) que não estejam sob sigilo, e (ii) que sejam relevantes para os negócios da Companhia ou de suas controladas, indicando:

A Companhia não é parte em qualquer processo judicial, administrativo ou arbitral que (i) não esteja sob sigilo, e (ii) seja relevante para os negócios da Companhia

4.5. Em relação aos processos sigilosos relevantes em que o emissor ou suas controladas sejam parte e que não tenham sido divulgados nos itens 4.3 e 4.4 acima, analisar o impacto em caso de perda e informar os valores envolvidos:

A Companhia não é parte em qualquer processo sigiloso relevante.

4.6. Descrever os processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estejam sob sigilo, em que a Companhia ou suas controladas sejam parte e cujas partes contrárias sejam administradores ou ex-administradores, controladores ou ex-controladores ou investidores da Companhia ou de suas controladas, informando:

A Companhia não é parte em processos judiciais, administrativos ou arbitrais repetitivos ou conexos, baseados em fatos e causas jurídicas semelhantes, que não estejam sob sigilo e que em conjunto sejam relevantes.

Não há outras informações relevantes.

4.8. Em relação às regras do país de origem da Companhia estrangeiro e às regras do país no qual os valores mobiliários da Companhia estrangeiro estão custodiados, se diferente do país de origem, identificar:

- a. restrições impostas ao exercício de direitos políticos e econômicos**
- b. restrições à circulação e transferência dos valores mobiliários**
- c. hipóteses de cancelamento de registro**
- d. outras questões do interesse dos investidores**

Item não aplicável - a Companhia é brasileira.

5.1. Descrever, quantitativa e qualitativamente, os principais riscos de mercado a que a Companhia está exposta, inclusive em relação a riscos cambiais e a taxas de juros:

Política Econômica do Governo Federal

A economia brasileira é marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

A Companhia não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, 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. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar o desempenho da Companhia e respectivos resultados operacionais.

Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e por conseqüência sobre a Companhia.

Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante

5.1 - Descrição dos principais riscos de mercado

as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal, sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos de tempo mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do Real frente ao Dólar em outras moedas. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar irá permanecer nos níveis atuais.

As depreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez dos devedores, o interesse dos investidores e por consequência, o desempenho da Companhia.

Fatores relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional.

Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país como também a economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interferem consideravelmente no mercado brasileiro.

Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro.

Não há outras informações relevantes.

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

Data de Constituição do Emissor	16/05/2007
Forma de Constituição do Emissor	ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO
País de Constituição	Brasil
Prazo de Duração	Prazo de Duração Indeterminado
Data de Registro CVM	11/09/2007

6.3. Breve histórico da empresa

A NOVA SECURITIZAÇÃO S.A. é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída em 16 de maio de 2007, com sede na cidade de São Paulo, Avenida Paulo VI, 2.405, Perdizes, São Paulo, SP, CEP 01.262-010, de acordo com a legislação em vigor, especialmente a Lei 9.514/97, com inscrição na CVM n. 21105 e com um capital social subscrito, em moeda corrente, de R\$ 588.487,00 (quinhentos e oitenta e oito mil e quatrocentos e oitenta e sete reais), representado por 588.487,00 (quinhentos e oitenta e oito mil e quatrocentos e oitenta e sete) ações ordinárias, nominativas e no valor nominal de R\$ 1,00 cada.

A Companhia se propõe a adquirir e securitizar créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio; emitir e colocar, junto ao mercado financeiro e de capitais, Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA), ou de qualquer outro título de crédito ou valor mobiliário compatível com suas atividades; realizar negócios e prestar serviços relacionados às operações de securitização de créditos imobiliários e dos direitos creditórios do agronegócio e emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio; realizar operações de *hedge* em mercados derivativos.

A Companhia adquirirá, primordialmente, ativos em regime fiduciário. Esta política permitirá que ela exerça com plenitude o papel de securitizadora de créditos, evitando riscos de exposição direta de negócios. Faz parte da estratégia de negócio da Companhia, ainda, participar de estruturação de operações de securitização imobiliária, com o objetivo de gerar recursos para empresas de diversos setores imobiliários, a partir da otimização de seus ativos imobilizados. Na data deste Formulário de Referência, não existe Acordo de Acionistas da Companhia. A Companhia não possui: (i) participação em outras sociedades; (ii) investimentos e desinvestimentos de capital em andamento; (iii) ofertas públicas de aquisição de ações da Companhia efetuadas por terceiros ou pela Companhia com vistas à aquisição de ações de emissão de outras companhias; (iv) investimentos relevantes em outras sociedades; e (v) dependência de contratos de financiamento relevante são desempenho de suas atividades. Adicionalmente, a Companhia não foi objeto de transformação ou reorganização societária nos últimos 5 (cinco) anos.

Recentemente, houve uma mudança no quadro acionário. O controle da Companhia, atualmente, pode ser distribuído entre: André Luiz de Souza (Presidente do Conselho de Administração), Celso Luiz Petrucci (Vice-Presidente do Conselho de Administração), José

6.3 - Breve histórico

Pereira Gonçalves (Diretor Presidente e Conselheiro) e Bernardo Luiz Paludo Sperandio (Conselheiro). E ainda, em 27 de outubro de 2010, houve um aumento do capital social no valor de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) passando este, portanto, de R\$ 288.487,00 (duzentos e oitenta e oito mil, quatrocentos e oitenta e sete reais) para R\$ 588.487,00 (quinhentos e oitenta e oito mil e quatrocentos e oitenta e sete reais). Como as mudanças ainda são recentes, não houve mudanças significativas na atividade da Companhia até o envio deste formulário.

6.5. Descrever os principais eventos societários, tais como incorporações, fusões, cisões, incorporações de ações, alienações e aquisições de controle societário, aquisições e alienações de ativos importantes, pelos quais tenham passado o emissor ou qualquer de suas controladas ou coligadas.

Não houve os referidos eventos societários.

6.6. Indicar se houve pedido de falência, desde que fundado em valor relevante ou de recuperação judicial ou extrajudicial do emissor, e o estado atual de tais pedidos.

Não houve pedido de falência, nem de recuperação judicial.

Não há outras informações relevantes.

7.1. Descrever sumariamente as atividades desenvolvidas pela Companhia e suas controladas:

A Companhia é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída nos termos da Lei 9.514/97, com o objeto exclusivo de aquisição de créditos imobiliários para posterior securitização destes por meio da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e posterior colocação, inclusive por terceiros contratados, junto aos mercados financeiro e de capitais.

Conforme o seu objeto social, a atividade da Companhia é a aquisição e securitização de créditos imobiliários passíveis de securitização, a emissão e colocação no mercado financeiro e de capitais, de CRI ou qualquer outro título de crédito que seja compatível com suas atividades, a realização de negócios e a prestação de serviços relacionados às operações de securitização de créditos imobiliários e emissões de CRI; e, a realização de operações de *hedge* em mercados derivativos visando a cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários.

- 8.1. Descrever o grupo econômico em que se insere o emissor, indicando:**
- a. controladores diretos e indiretos;**
 - b. controladas e coligadas**
 - c. participações do emissor em sociedades do grupo**
 - d. participações de sociedades do grupo no emissor**
 - e. sociedades sob controle comum**

A companhia não está inserida em grupo econômico.

8.3 - Operações de reestruturação

Data da operação	24/06/2010
Evento societário	Alienação e aquisição de controle societário
Descrição da operação	Troca do controle acionário da Companhia com a aquisição da totalidade das ações.

Não há outras informações relevantes.

10.1. Comentários dos diretores acerca das demonstrações financeiras da Gaia Securitizadora S.A. em 2009:

A. condições financeiras e patrimoniais em geral:

A Companhia, até o fim do exercício de 2009 não emitiu CRI ou CRA, sendo que no atual exercício, com a troca de seu controle, prepara-se para novas emissões. Apesar de ter fechado seu ano fiscal com seu patrimônio líquido negativo, em 2010, a Companhia já conta com novos aportes de seus acionistas para fazer frente aos seus futuros projetos.

B. Estrutura de capital e possibilidade de resgate de ações ou quotas, indicando:

i. hipóteses de resgate

ii. fórmula de cálculo do valor do resgate

O patrimônio líquido da empresa em 31 de dezembro de 2009 era de R\$ 135.268,67, e a estrutura de capital é constituída somente por ações ordinárias nominativas. Assim sendo, não há definições sobre hipóteses de resgate e nem de fórmulas para cálculo de valor de resgate.

C. Capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

O capital da Companhia é, em sua totalidade, próprio. Não havendo compromissos financeiros assumidos com terceiros.

D. Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes utilizadas.

Não há investimentos em ativos circulantes ou não-circulantes.

E. Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez.

O capital da Companhia é, em sua totalidade, próprio. Não havendo compromissos financeiros assumidos com terceiros, incluindo financiamentos de capital de giro, investimentos em ativos circulantes ou não-circulantes. A Companhia teve dois recentes aumentos de capital social em 2010, revertendo a situação de liquidez que apresentava em 2009.

F. Níveis de endividamento e as características de tais dívidas, descrevendo ainda:

- i. contratos de empréstimos de financiamentos relevantes**
- ii. outras relações de longo prazo com instituições financeiras**
- iii. grau de subordinação entre dívidas**
- iv. eventuais restrições impostas ao emissor, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário.**

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

A Companhia, no exercício de 2009, possuía débitos com terceiros e com seus acionistas decorrentes do seu caixa. No entanto, neste ano, com os aumentos de capital social, a Companhia reverteu a situação.

G. Limites de utilização dos financiamentos já contratados.

A Companhia não possui financiamentos contratados.

H. Alterações significativas em cada item das demonstrações.

Não há.

10.2. Os diretores devem comentar

A. Resultados das operações do emissor, em especial:

i. descrição de quaisquer componentes importantes da receita

Até o momento, o emissor se encontra em fase pré-operacional sem emitir CRI ou CRA.

ii. fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais

Não houve fatores externos que afetaram materialmente os resultados do emissor.

10.3. Os diretores devem comentar os efeitos relevantes que os eventos abaixo tenham causado ou se espera que venham a causar nas demonstrações financeiras do emissor em seus resultados:

A. introdução ou alienação de segmento operacional

B. constituição, aquisição ou alienação de participação societária

C. eventos ou operações não usuais

No ano de 2009, a Companhia não se envolveu em nenhum evento de alienação de segmento operacional, constituição, aquisição ou alienação de participação societária, ou ainda em operações não usuais ou diversos daqueles estabelecidos em seu objeto social.

Em 2010, houve uma mudança no quadro acionário da Companhia passando este a ser ocupado pelos Srs. André Luiz de Souza, Celso Luiz Petrucci, José Pereira Gonçalves e Bernardo Luiz Paludo Sperandio.

10.4. Os diretores devem comentar:

- A. mudanças significativas nas práticas contábeis**
- B. efeitos significativos das alterações em práticas contábeis**
- C. ressalvas e ênfases presentes no parecer do auditor**

As demonstrações financeiras não sofreram alterações significativas. Também não houve mudanças significativas nas práticas contábeis da Companhia, de modo que os métodos contábeis utilizados não repercutiram em efeitos no resultado da empresa. Os Auditores igualmente não indicaram ressalvas em seus pareceres.

10.6 Com relação aos controles internos adotados para assegurar a elaboração de demonstrações financeiras confiáveis, os diretores devem comentar;

A. grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e providências adotadas para corrigi-las.

B. deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório do auditor independente

Como forma de assegurar a elaboração e divulgação de demonstrações financeiras confiáveis, os diretores adotaram controles internos adequados, já que todas as demonstrações preparadas não apresentaram imperfeições nem recomendações dos auditores independentes.

10.8. Os diretores devem descrever os itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras do emissor, indicando:

A. os ativos e passivos detidos pelo emissor, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (off-balance sheet items), tais como:

- i. arrendamentos mercantis operacionais, ativos e passivos**
- ii. carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidades, indicando respectivos passivos**
- iii. contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços**
- iv. contratos de construção não terminada**
- v. contratos de recebimentos futuros de financiamentos**

B. outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

Todos os itens relevantes da empresa no exercício social de 2009 foram evidenciados nas demonstrações financeiras da empresa, e não existem ativos e passivos detidos pela Companhia, contratos, responsabilidades, ou quaisquer outros componentes que não tenham sido devidamente discriminados nas demonstrações. Assim, não se aplica nenhum comentário ou descrição sobre esses possíveis elementos

10.9. Em relação a cada um dos itens não evidenciados nas demonstrações financeiras indicados no item 10.8, os diretores devem comentar:

Item não aplicável à Companhia.

10.10. Os diretores devem indicar e comentar os principais elementos do plano de negócios do emissor, explorando especificamente os seguintes tópicos:

A. investimentos, incluindo:

- i. descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos
- ii. fontes de financiamento dos investimentos
- iii. desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos

B. desde que já divulgada, indicar a aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros avisos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva do emissor

C. novos produtos e serviços, indicando:

- i. descrição das pesquisas em andamento já divulgadas
- ii. montantes totais gastos pelo emissor em pesquisas para desenvolvimento de novos produtos ou serviços
- iii. projetos em desenvolvimento já divulgados
- iv. montantes totais gastos pelo emissor no desenvolvimento de novos produtos ou serviços

Em relação ao plano de negócios, os diretores não fizeram e nem demonstraram pretensão de fazer: investimentos, adquirir qualquer tipo de imóvel, maquinário, patentes ou ativos de qualquer espécie, e nem lançar novos produtos e serviços. Sendo que não é possível que qualquer alteração no plano de negócios venha a afetar a capacidade produtiva da empresa

11.1. As projeções devem identificar:

- a. objeto da projeção**
- b. período projetado e o prazo de validade da projeção**
- c. premissas da projeção, com indicação de quais podem ser influenciadas pela administração do emissor e quais escapam ao seu controle**
- d. valores dos indicadores que são objeto da previsão**

De acordo com a Instrução da CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, a divulgação de projeções e estimativas é facultativa.

- 11.2. Na hipótese de o emissor ter divulgado durante os 3 últimos exercícios sociais, projeções sobre a evolução de seus indicadores:**
- a. informar quais estão sendo substituídas por novas projeções incluídas no formulário e quais delas estão sendo repetidas no formulário**
 - b. quanto às projeções relativas a períodos já transcorridos, comparar os dados projetados com o efetivo desempenho dos indicadores, indicando com clareza as razões que levaram a desvios nas projeções**
 - c. quanto às projeções relativas a períodos ainda em curso, informar se as projeções permanecerem válidas na data de entrega do formulário e, quando for o caso, explicar por que elas foram abandonadas ou substituídas**

Segundo a Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, a divulgação de projeções e estimativas é facultativa.

12.1. Descrever a estrutura administrativa da Companhia, conforme estabelecido no seu estatuto social:

A Companhia será administrada pelo Conselho de Administração e pela Diretoria, estando os Conselheiros e Diretores dispensados de oferecer garantia para o exercício de suas funções.

a) Atribuições de cada órgão e comitê:

ASSEMBLEIA GERAL - Assembleia Geral tem poder para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as decisões que julgar conveniente à sua defesa e desenvolvimento, observadas as competências específicas dos demais órgãos de administração da Companhia.

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO - Compete ao Conselho de Administração, além das matérias elencadas pela legislação vigente:

I - Fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;

II- Eleger e destituir os Diretores, e fixar-lhes as atribuições, responsabilidades e remuneração, observado o que a respeito dispuser este Estatuto;

III - Fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos;

IV - Convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente e no caso de Assembleia Geral Ordinária no prazo determinado por lei;

V - Manifestar-se sobre o relatório da Administração e as contas da Diretoria;

VI - Escolher e destituir auditores independentes;

VII - Deliberar sobre pagamento aos acionistas de juros sobre o capital próprio.

VIII - Deliberar sobre a emissão de ações, bônus de subscrição, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Certificado de Recebíveis do Agronegócio e quaisquer outros títulos de créditos ou valores mobiliários;

IX - Autorizar a Diretoria a contrair obrigações de qualquer espécie em montante superior ao capital social.

12.1 - Descrição da estrutura administrativa

X - Aprovar planos de participação nos resultados e bonificações para a Diretoria e quadro de funcionários.

CONSELHO FISCAL (NÃO PERMANENTE) - Compete ao Conselho Fiscal as atribuições impostas por lei.

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	O Dia - SP	19/06/2010
			19/06/2010
	Ata da AGO que Apreciou as Demonstrações Financeiras	O Dia - SP	07/07/2009
			09/07/2010
31/12/2008	Demonstrações Financeiras	Diario Oficial do Estado de São Paulo - SP	01/04/2009
			O Dia - SP
	Ata da AGO que Apreciou as Demonstrações Financeiras	Diario Oficial do Estado de São Paulo - SP	07/07/2009
			O Dia - SP
31/12/2007	Demonstrações Financeiras	Diario Oficial do Estado de São Paulo - SP	29/03/2008
			O Dia - SP
	Ata da AGO que Apreciou as Demonstrações Financeiras	Diario Oficial do Estado de São Paulo - SP	28/04/2010
			O Dia - SP

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				
Roberto Santos Zanré	52	Pertence apenas à Diretoria	27/10/2010	AGO que examina as demonstrações financeiras do exercício social de 2012
006.391.368-26	economista	12 - Diretor de Relações com Investidores	27/10/2010	Sim
Diretor de Operações				
André Luiz Souza	47	Pertence apenas ao Conselho de Administração	24/06/2010	AGO 2013
052.116.488-54	empresário	20 - Presidente do Conselho de Administração	24/06/2010	Sim
Bernardo Luiz Paludo Sperandio	27	Pertence apenas ao Conselho de Administração	30/12/2009	Assembleia Geral Ordinária que examinar o exercício social de 2010
006.786.819-37	administrador de empresas	22 - Conselho de Administração (Efetivo)	30/12/2009	Sim
Celso Luiz Petrucci	56	Pertence apenas ao Conselho de Administração	24/06/2010	AGO 2013
642.850.228-34	economista	21 - Vice Presidente Cons. de Administração	24/06/2010	Sim
José Pereira Gonçalves	55	Pertence à Diretoria e ao Conselho de Administração	24/06/2010	AGO 2013
565.909.707-34	economista	33 - Conselheiro(Efetivo) e Dir. Presidente	24/06/2010	Sim

Experiência profissional / Declaração de eventuais condenações

Roberto Santos Zanré - 006.391.368-26

EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL:

09/1998 A 06/2010 - CIBRASEC – CIA. BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO
Cargo e Função: Gerente de Operações Ativas/Gerente de Produtos

11/1990 A 08/1998 - BCN - CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA
Cargo: Gerente de Planejamento e Controle

03/1990 A 11/1990 - CREFISUL - CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA
Cargo: Gerente de Planejamento e Controle

05/1989 A 03/1990 - BCN - CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA
Cargo: Analista Econômico/Financeiro Senior

05/73 a 05/89 - BRADESCO - CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA
Cargo: Gerente Executivo

HISTÓRICO PROFISSIONAL NAS ASSOCIAÇÕES DE CLASSE DO SETOR DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA - ABECIP E ACRESP - (Período de 1985 até o momento)

Vice-presidente suplente da ABECIP (12/97 a 08/98);
Coordenação na ABECIP da CONAFE-COMISSÃO NACIONAL DE ASSUNTOS FINANCEIROS E ECONÔMICOS (1993 a 1998);
Participação, inclusive em nível de coordenação, nos grupos de trabalhos que formularam os anteprojetos do SFI e da CIBRASEC (1995/1996);
Coordenação na ACRESP da Comissão de assuntos econômicos, financeiros e contábeis (1988 a 1993);
Coordenação de vários grupos de trabalhos (1987 a 1998); e
Conselheiro Fiscal da ABECIP (2003 a 2010).

André Luiz Souza - 052.116.488-54

Sócio da empresa Contrathos Service S/A;
Sócio da empresa Forward T.I LTDA;
Sócio da empresa Sscore Soluções em Gerenciamento de Risco de Crédito
Desenvolveu atividades na COHAB Bauru;
Foi Diretor Financeiro da COHAB Santista;
Coordenador Técnico do Projeto Moradia do Instituto Cidadania;
Foi representante Técnico e Conselheiro do Conselho Curador do FGTS por 15 anos;
Foi membro do conselho curador do FCVS
Membro do Conselho do Fundo de Investimento do FGTS

Bernardo Luiz Paludo Sperandio - 006.786.819-37

1) Empresa: Contrathos S/A
Abril 2008 - atualmente
Função: Diretor Comercial

Principais atividades desenvolvidas: Desenvolvimento do projeto de Correspondente Imobiliário CAIXA AQUI, implantação do módulo imobiliário; Responsável pelo relacionamento comercial com as entidades envolvidas na prestação de serviço da Contrathos: Incorporadoras, Corretoras de Venda, Instituições Financeiras; Desenvolvimento do projeto de serviço de Secretaria de Vendas com Análise de Crédito, serviço prestado às Incorporadoras.

2) Empresa: Athos Gestão e Serviços
01/2002 a 01/2010
Função: Sócio Gerente

Principais atividades desenvolvidas: Responsável pela área de cobrança administrativa, carteira de crédito imobiliário do Banco Banestado e Itaú; Responsável pelo trabalho de depuração e contratos com FCVS; Responsável pela atividade de execução extra judicial como preposto de agente fiduciário, pelo rito do decreto lei 7066; Desenvolvimento do projeto de Originação de Crédito para a PREVI programa CARIM

Celso Luiz Petrucci - 642.850.228-34

Iniciou as atividades na área de crédito imobiliário em 1976, na Diretoria de Programas Habitacionais da Nossa Caixa/Nosso Banco;

Sócio da Petrucci Imóveis Ltda.

Iniciou atividades sindicais no Secovi-SP – Sindicato da Habitação em 1983, atualmente é Economista-Chefe da entidade e Diretor Executivo de Incorporação Imobiliária

Representa o Secovi-SP em: Grupos de Trabalho junto as Caixas Econômicas, Ministério das Cidades e Abecip; Comissão da Indústria Imobiliária da CBIC

Representante Técnico e Conselheiro Suplente do Conselho Curador do FGTS - 2.001 a 2.007

Conselheiro Titular do Conselho Curador do FGTS pela Confederação Nacional do Comércio – 2.007 a 2.011

Representante do Secovi-SP e da CBIC na negociação da Lei 10.931/04 – Patrimônio de Afetação

Articulista da revista Notícias da Construção onde escreve mensalmente coluna sobre financiamento imobiliário

Em 2006 recebeu a comenda Ordem do Mérito do Trabalho, e em 2.008 a comenda Ordem do Mérito do Trabalho Getúlio Vargas por serviços prestados ao país;

José Pereira Gonçalves - 565.909.707-34

1) Empresa: ABECIP - Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança

Período: Maio 1993 a Março 2010

Função: Superintendente Geral

2) Empresa: LARCKY CRÉDITO IMOBILIÁRIO SA

Período: Outubro de 1991 a Abril 1993

Funções: Chefe de Departamento

3) Empresa: ABECIP

Período: Abril 1981 a setembro de 1991

Funções: Economista

4) Empresa: CBPE - Centro Brasileiro de Produtividade e Expansão do SBPE

Período: Julho 1977 a março de 1981

Funções: Estagiário e economista

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

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Item não aplicável à Companhia.

Não há outras informações relevantes.

13.2 - Remuneração total do conselho de administração, diretoria estatutária e conselho fiscal**Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2009 - Valores Anuais**

				Total
Nº de membros				0,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore				0,00
Benefícios direto e indireto				0,00
Participações em comitês				0,00
Outros				0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus				0,00
Participação de resultados				0,00
Participação em reuniões				0,00
Comissões				0,00
Outros				0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego				0,00
Cessação do cargo				0,00
Baseada em ações				0,00
Observação				
Total da remuneração				0,00

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

Nº de membros
Valor da maior remuneração(Reais)
Valor da menor remuneração(Reais)
Valor médio da remuneração(Reais)

13.13. Em relação aos 3 últimos exercícios sociais, indicar o 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:

Em relação aos 3 últimos exercícios sociais e a indicação do 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, todos os administradores da Companhia renunciaram ao direito de receber pró-labore ou qualquer tipo de remuneração em razão das funções que exercem na Companhia

Não há outras informações relevantes.

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 %				
Bernardo Luiz Paludo Sperandio						
006.786.819-37	brasileiro-PR	Não	Não			
30.000	10,000000%	0	0,000000%	30.000	10,000000%	
André Luiz Souza						
052.116.488-54	brasileiro-SP	Não	Sim			
210.000	70,000000%	0	0,000000%	210.000	70,000000%	
Celso Luiz Petrucci						
642.850.228-34	brasileiro-SP	Não	Não			
30.000	10,000000%	0	0,000000%	30.000	10,000000%	
José Pereira Gonçalves						
565.909.707-34	brasileiro-SP	Não	Não			
30.000	10,000000%	0	0,000000%	30.000	10,000000%	
OUTROS						
0	0,000000%	0	0,000000%	0	0,000000%	
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:						
0	0,000000%	0	0,000000%	0	0,000000%	
TOTAL						
300.000	100,000000%	0	0,000000%	300.000	100,000000%	

15.3 - Distribuição de capital

Data da última assembleia / Data da última alteração	27/10/2010
Quantidade acionistas pessoa física (Unidades)	4
Quantidade acionistas pessoa jurídica (Unidades)	0
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)	0	0,000000%
Quantidade preferenciais (Unidades)	0	0,000000%
Total	0	0,000000%

16.2 - Informações sobre as transações com partes relacionadas

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não há transações com partes relacionadas.

16. 3. Em relação a cada uma das transações ou conjunto de transações mencionados no item 16.2 acima ocorridas no último exercício social: (a) identificar as medidas tomadas para tratar de conflitos de interesses; e (b) demonstrar o caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado:

Como a Companhia não teve transações, o item não é aplicável.

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				
27/10/2010	300.000,00		300.000	0	300.000
Capital social por classe de ações		Outros títulos conversíveis em ações			
Classe de ação preferencial	Quantidade de ações (Unidades)	Título	Condições para conversão		
		BÔNUS DE SUBSCRIÇÃO	Foram emitidos pela Companhia 4 Bônus de Subscrição: três Bônus de Subscrição conferirão, individualmente, ao seu titular o direito de subscrever 9.808 (nove mil, oitocentas e oito) ações e um Bônus de Subscrição conferirá ao seu titular o direito de subscrever 68.656 (sessenta e oito mil, seiscentas e cinquenta e seis) ações. Os titulares dos Bônus de Subscrição poderão exercer seus direitos e subscrever ações ordinárias da Companhia a partir de 01 de março de 2011 até 11 de dezembro de 2012, sendo 31 de dezembro de 2012 o prazo de integralização das novas ações. Para subscrever as ações ordinárias, o titular do Bônus de Subscrição deve avisar a Companhia, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias.		
Tipo de capital	Capital Subscrito				
27/10/2010	300.000,00	31/03/2011	300.000	0	300.000
Tipo de capital	Capital Integralizado				
27/10/2010	2.700,00		2.700	0	2.700
Tipo de capital	Capital Autorizado				
27/10/2010	686.568,16		0	0	0
Tipo de capital	Capital Emitido				
24/06/2010	285.487,00		285.487	0	285.487
Tipo de capital	Capital Subscrito				
24/06/2010	285.487,00		285.487	0	285.487
Tipo de capital	Capital Integralizado				
24/06/2010	285.487,00		285.487	0	285.487
Tipo de capital	Capital Emitido				
16/05/2007	3.000,00		3.000	0	3.000

Tipo de capital	Capital Subscrito				
16/05/2007	3.000,00		3.000	0	3.000

Tipo de capital	Capital Integralizado				
16/05/2007	300,00		300	0	300

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)	Preferenciais (Unidades)	Total ações (Unidades)	Subscrição / Capital anterior	Preço emissão	Fator cotação
24/06/2010	AGE	24/06/2010	285.487,00	Subscrição particular	285.487	0	285.487	95,16233333	1,00	R\$ por Unidade

Critério para determinação do preço de emissão valor patrimonial da Companhia

Forma de integralização Mediante a conversão dos valores adiantados à Companhia pelos acionistas.

18.5 - Descrição dos outros valores mobiliários emitidos

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não há outros valores mobiliários emitidos, salvo os Bônus de Subscrição.

18.6. Indicar os mercados brasileiros nos quais valores mobiliários da Companhia são admitidos à negociação:

Os valores mobiliários da Companhia não são passíveis de negociação.

18.6. Indicar os mercados brasileiros nos quais valores mobiliários da Companhia são admitidos à negociação:

Os CRI são admitidos para negociação na CETIP.

18.8. Descrever as ofertas públicas de distribuição efetuadas pela Companhia ou por terceiros, incluindo controladores e sociedades coligadas e controladas, relativas a valores mobiliários da Companhia:

Não houve.

Não há outras informações relevantes.

Não há outras informações relevantes.

21.1. Descrever normas, regimentos ou procedimentos internos adotados pela Companhia para assegurar que as informações a serem divulgadas publicamente sejam recolhidas, processadas e relatadas de maneira precisa e tempestiva:

A Companhia procura estruturar-se com intuito de garantir elevados padrões de conduta com transparência, precisão e tempestividade, a serem compulsoriamente observados pelos Administradores (conselheiros de administração e diretores), pelos Acionistas Controladores, pelos Conselheiros Fiscais (quando instalado o Conselho Fiscal), pelos integrantes dos demais Órgãos com Funções Técnicas e Consultivas existentes ou que venham a ser criados pelo Estatuto Social da Companhia, a fim de adequar a política interna aos princípios de transparência e boas práticas de conduta no uso e divulgação de Informações Relevantes da Companhia, de modo que as exigências das normas vigentes sejam observadas.

21.2 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo emissor para assegurar que as informações a serem divulgadas sejam recolhidas, processadas e relatadas de maneira precisa e tempestiva.

A divulgação de Ato ou Fato Relevante tem por objetivo assegurar aos investidores a disponibilidade, em tempo hábil, de forma eficiente e razoável, das informações necessárias para as suas decisões de investimento, assegurando a melhor simetria possível na disseminação das informações. Desta forma, impede-se o uso indevido de informações privilegiadas no mercado de valores mobiliários pelas pessoas que a elas tenham acesso, em proveito próprio ou de terceiros, em detrimento dos investidores em geral, do mercado e da própria Companhia.

Todas as informações sobre Ato ou Fato Relevante da Companhia serão centralizadas na pessoa do Diretor de Relações com Investidores, que é responsável pela divulgação e comunicação das mesmas.

Os Acionistas Controladores, Administradores, membros do Conselho Fiscal (quando instalado) e de quaisquer órgãos com funções técnicas ou consultivas, criados por disposição estatutária, deverão comunicar qualquer Ato ou Fato Relevante de que tenham conhecimento ao Diretor de Relações com Investidores, que promoverá sua divulgação. Caso as pessoas mencionadas na cláusula 4.3 supra tenham conhecimento pessoal de Ato ou Fato Relevante e constatem a omissão do Diretor de Relações com Investidores no cumprimento de seu dever de comunicação e divulgação, os mesmos somente se eximirão de responsabilidade caso comuniquem imediatamente o Ato ou Fato Relevante à CVM.

O Diretor de Relações com Investidores deverá divulgar, de modo claro e preciso, nos jornais utilizados habitualmente pela Companhia e comunicar à CVM, Ato ou Fato Relevante ocorrido ou relacionado aos seus negócios, bem como zelar por sua ampla e imediata disseminação, simultaneamente em todos os mercados em que os Valores Mobiliários sejam admitidos à negociação.

As regras relativas à concentração do processo de divulgação de informações relativas à Companhia através do Diretor de Relações com Investidores não serão entendidas ou aplicadas de modo a impedir a divulgação direta pelos Acionistas, das informações exigidas por lei ou dispositivos regulatórios em consonância com as regras deste documento.

Os Acionistas Controladores, Administradores, membros do Conselho Fiscal (quando instalado) e de quaisquer órgãos com funções técnicas ou consultivas, criados por disposição estatutária, e empregados da Companhia, terão o dever de: (i) guardar sigilo das informações relativas a Ato ou Fato Relevante às quais tenham acesso privilegiado até sua divulgação ao mercado, bem como (ii) zelar para que subordinados e terceiros de sua confiança também o façam, respondendo solidariamente com estes na hipótese de descumprimento

21.3. Informar os administradores responsáveis pela implementação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações:

A implementação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações da Companhia são responsabilidades do Diretor de Relações com Investidores, Sr Roberto Santos Zanré.

Não há outras informações relevantes.

22.1. Indicar a aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Companhia:

Não houve outra aquisição ou alienação de ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Companhia.

22.2. Indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios da Companhia:

Não houve.

22.3. Identificar os contratos relevantes celebrados pela Companhia e suas controladas não diretamente relacionados com suas atividades operacionais:

Não há contratos relevantes celebrados pela Companhia e suas controladas além daqueles já descritos no corpo deste Formulário

22.4. Fornecer outras informações que a Companhia julgue relevantes:

Não há outras informações relevantes afora as divulgadas nos itens acima.