



Relatório Anual

Exercício 2010

ÁQUILLA SECURITIZADORA S.A.

**Emissão de Certificados de
Recebíveis Imobiliários**

planner 

ÍNDICE

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA	3
CARACTERÍSTICAS DOS CERTIFICADOS	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS	7
ASSEMBLÉIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS	7
PREÇO UNITÁRIO DOS CRIs	7
EVENTOS REALIZADOS – 2010	7
AGENDA DE EVENTOS - 2011	8
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA	8
ORGANOGRAMA	8
PARTICIPAÇÃO NO MERCADO	8
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	9
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS	9
INFORMAÇÕES RELEVANTES	9
PRINCIPAIS ASPECTOS	9
PRINCIPAIS RUBRICAS	9
ANÁLISE DE DEMONSTRATIVOS FINANCEIROS	10
ANÁLISE DA GARANTIA	12
PARECER	12
DECLARAÇÃO	12

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA

Denominação Comercial:	Áquilla Securitizadora S.A.
Endereço:	Rua Libero Badaró, nº 425 – 18º Andar – Conj. 181 - Centro CEP 01009-000 – São Paulo-SP
Telefone/ Fax:	(11) 3291-5141 / 3291-5155
D.R.I.:	Gustavo Cleto Marsiglia
CNPJ:	09.439.783/0001-89
Auditor:	TBRT – VENEZIANI AUDITORES INDEPENDENTES
Atividade:	Securitização de Recebíveis
Categoria de Registro:	Categoria B

CARACTERÍSTICAS DOS CERTIFICADOS

Registro CVM nº:	Dispensa de registro de oferta pública dos CRI's, nos termos do artigo 5º, inciso II, da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003.
Situação da Emissora:	Adimplente com as obrigações pecuniárias;
Código do Ativo:	CETIP: 10B0024184;
Data de Emissão:	Para todos os efeitos legais, a data de emissão dos certificados é o dia 11 de fevereiro de 2010;
Data de Vencimento:	Os certificados têm prazo de 119 (cento e dezenove) meses, contados a partir da data de emissão;
Quantidade de Certificados:	Foram emitidas 54 (duzentos e cinquenta) certificados;
Número de Séries:	Emitida em 01(uma) série;
Valor Total da Emissão:	O valor total da emissão é de R\$ 54.877.912,95 (cinquenta e quatro milhões, oitocentos e setenta e sete mil, novecentos e doze reais e noventa e cinco centavos), na data de emissão;
Valor Nominal:	O valor nominal dos Certificados é de R\$ 1.016.257,65 (um milhão, dezesseis mil, duzentos e cinquenta e sete reais e sessenta e cinco centavos), na data de emissão;
Forma:	Os CRIs são da forma nominativa escritural;
Regime Fiduciário:	Na forma do artigo 9º da Lei n.º 9.514/97, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários Locação e as Garantias, constituindo os Créditos Imobiliários Locação lastro para a Emissão dos CRI's.

Os Créditos Imobiliários Locação e as Garantias permanecerão separados e segregados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate dos CRI's.

Na forma do artigo 11 da Lei n.º 9.514/97, os Créditos Imobiliários Locação e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou de execução por quaisquer dos credores, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI's.

A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado relacionado à Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios.

Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III à Instrução CVM n.º 414/2004, a Emissora declara que:

a) a custódia da CCI, envolvendo a guarda e conservação de cópia simples dos documentos que lhes dão origem e de via original da Escritura de Emissão, será realizada pela Instituição Custodiante;

b) a guarda e conservação dos documentos em vias originais que dão origem aos Créditos Imobiliários Locação serão de responsabilidade da Emissora; e

c) o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários Locação serão realizados pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhe(s): (i) o controle da evolução dos Créditos Imobiliários Locação; e (ii) a apuração e informação ao Agente Fiduciário dos valores devidos pela Cedente.

A arrecadação dos Créditos Imobiliários Locação será creditada na conta-corrente de titularidade da Emissora n.º 07753-5, agência 7130 do Banco Itaú, utilizada exclusivamente para as movimentações relacionadas com a Emissão, sendo que todos os recursos mantidos na referida conta-corrente integrarão, para todos os efeitos do presente Termo, o Patrimônio Separado. Extratos serão enviados mensalmente ao Agente Fiduciário, no dia imediatamente subsequente ao do depósito dos Créditos Imobiliários Locação.

A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar; por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo.

Negociação:

Os CRI's foram registrados para negociação na CETIP e serão colocados junto aos Investidores sem a intermediação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 9º da Instrução CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004.

Atualização do Valor Nominal:

O Valor Nominal Unitário do CRI será atualizado monetariamente pela variação anual do IPCA/IBGE, todo mês de janeiro de cada ano, sendo a primeira atualização no mês de Janeiro de 2011;

Pagamento da Atualização:

O pagamento da atualização ocorrerá no vencimento final, observadas as amortizações programadas incidentes sobre o valor nominal atualizado;

Remuneração:

Os juros são calculados a partir da data de emissão, correspondentes a uma taxa de 12% ao ano, incidentes sobre o valor nominal dos CRI's;

Pagamento da Remuneração:

Os juros relativos aos CRIs são pagos mensalmente, todo o dia 10 do mês, juntamente com a amortização programada.

Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado:

A Emissora poderá, a qualquer tempo, exclusivamente mediante acordo com os Titulares dos CRI's da 1ª Série, representados pelo Agente Fiduciário, promover a amortização extraordinária e/ou o resgate antecipado dos CRI's, devendo comunicar, por escrito, o Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis da realização da amortização extraordinária e/ou do resgate antecipado dos CRI's;

Fundo de Liquidez: Não se aplica a presente emissão;

Aquisição Facultativa: Aplicável nos termos do parágrafo segundo do artigo 55 da Lei nº 6.404/76;

Vencimento Antecipado:

Além da hipótese de insolvência da Emissora, a critério da assembléia geral dos Titulares dos CRI's, a ocorrência de qualquer dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado:

- a. pedido de recuperação judicial, liquidação judicial ou extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, de qualquer das Devedoras ou da Fiadora;
- b. inadimplemento pela Emissora, pela Fiadora, ou por qualquer das Devedoras de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo ou nos Contratos de Locação, e demais documentos relacionados à Emissão, desde que o mesmo perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário;
- c. falta de cumprimento, pela Emissora, pela Fiadora ou por qualquer das Devedoras de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, desde que não sanadas em 60 (sessenta) dias, contados de aviso escrito que lhes for enviado pelo Agente Fiduciário ou por qualquer dos Titulares de CRI's;
- d. a Cedente, qualquer uma das Devedoras ou as Fiadoras deixar de cumprir, em conjunto ou isoladamente, no seu vencimento, qualquer obrigação, pecuniária ou não pecuniária, principal ou acessória, decorrente do Contrato de Cessão, dos Contratos de Locação ou do Termo, e não sanar a inadimplência dentro do prazo de 10 (dez) dias contados do recebimento de notificação da Cessionária para esse efeito;
- e. por qualquer forma, as garantias prestadas na forma do Contrato de Cessão e dos Contratos de Locação sejam objeto de alienação, promessa de alienação ou constituição de novos ônus, sem o expresse consentimento da Emissora e dos Investidores;
- f. se as Fiadoras, a Cedente e/ou qualquer uma das Devedoras vier(em) a sofrer protesto legítimo de título, em valor individual ou agregado superior a R\$1.016.257,65 (um milhão, dezesseis mil, duzentos e cinquenta e sete reais, e sessenta e cinco centavos), dentro do prazo de vigência dos Contratos de Locação, excetuando-se hipótese de protesto por erro ou má-fé de terceiros, sem que seja obtida liminar ou antecipação de tutela no prazo de 10 (dez) dias úteis a contar do comprovado e efetivo recebimento da notificação do protesto, enviada, seja pelo cartório, seja pelo credor interessado;
- g. se houver pedido de qualquer plano de liquidação/recuperação judicial ou extrajudicial em face da Cedente, de qualquer uma das Devedoras, das Fiadoras ou de qualquer sociedade que esteja sob o mesmo controle direto ou indireto de qualquer das Fiadoras ("Afiliadas"), independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano e não apresentada defesa no prazo legal; ou se a Fiadora, a Cedente e/ou qualquer uma das Devedoras ingressar em juízo com requerimento de liquidação/recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da liquidação/recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou, ainda, se a Cedente, a Fiadora ou qualquer uma das Devedoras formularem pedido de autofalência ou estejam sujeitas a qualquer forma de concurso de credores;
- h. se a Cedente, qualquer uma das Devedoras ou a Fiadora não mantiverem os Imóveis em perfeito estado de conservação, segurança ou funcionalidade, ou realizar, sem o prévio e expresse consentimento dos Investidores e da Emissora, obras de demolição, alteração ou acréscimo, que diminuam o valor do Imóvel;
- i. se não forem mantidos em dia os pagamentos de quaisquer outras contribuições, condomínios, contribuições associativas,

- lançadas ou incidentes sobre os Imóveis, ou caso notificada pela Emissora ou pelos Investidores para efetuar o pagamento desses débitos, deixar de fazê-lo, exceto se a exigibilidade desses créditos estiver suspensa;
- j.** se houver infração a qualquer cláusula dos Contratos de Locação que não seja sanada no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, contadas do recebimento de notificação nesse sentido, exceto se diversamente previsto em tal contrato;
- k.** haja transferência de controle direto ou indireto de qualquer uma das Fiadoras ou das Devedoras e/ou da Cedente para outro grupo econômico;
- l.** se houver a deterioração ou perecimento, total ou parcial, dos Imóveis ou de qualquer dos bens dados em garantia à operação de emissão de CRI's lastreados nos Créditos Imobiliários Locação, ou caso esses se tornem inúteis, inábeis ou impróprios para garantir as obrigações;
- m.** se ocorrer cessão ou transferência, pela Cedente ou por qualquer uma das Devedoras, de seus direitos e obrigações, decorrentes dos Contratos de Locação e do Contrato de Cessão, ou cessão, financiamento, promessa de venda, alienação dos Imóveis ou constituição sobre os mesmos de qualquer ônus, seja de que natureza for;
- n.** se ocorrer mudança material relevante no estado econômico-financeiro da Fiadora, da Cedente e/ou de qualquer uma das Devedoras que, a exclusivo critério da Emissora e/ou dos Investidores, possa causar qualquer prejuízo para a sua capacidade de adimplemento das obrigações assumidas nos Contratos de Locação e no Contrato de Cessão; caso a Cedente, Fiadora e/ou qualquer uma das Devedoras não mantenham em dia todos os pagamentos de quaisquer tributos federais, estaduais ou municipais, contribuições sociais ou parafiscais incidentes, ou que venham a incidir, sobre os Imóveis, bem como sobre as benfeitorias que a eles forem acrescidas, exceto se a exigibilidade desses valores estiver suspensa;
- o.** se forem prestadas informações ou declarações falsas, imprecisas ou incompletas, por parte da Cedente, de qualquer uma das Devedoras e da Fiadora, no Contrato de Cessão e demais contratos da operação de emissão dos CRI's;
- p.** vencimento antecipado ou inadimplemento, pela Fiadora, por qualquer uma das Devedoras e/ou pela Cedente ou suas respectivas controladas, controladoras ou coligadas, de quaisquer contratos, instrumentos ou obrigações a que estejam sujeitas, no mercado local ou internacional, não sanados no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da data estipulada para pagamento e que não sejam objeto de questionamento judicial;
- q.** inadimplemento ou vencimento antecipado de quaisquer contratos, cédulas, termos ou compromissos, celebrados entre a Fiadora, qualquer uma das Devedoras ou Cedente e/ou quaisquer empresas pertencentes ao seu grupo econômico com os Investidores e/ou quaisquer empresas pertencentes ao seu grupo econômico;
- r.** se ocorrer qualquer das hipóteses previstas em lei; e
- s.** se ocorrer a reestruturação societária, fusão, cisão, incorporação de sociedade, ativos ou ações, ou qualquer outro processo de reestruturação societária de qualquer uma das Devedoras, da Cedente ou da Fiadora, que deteriore o nível de risco do crédito de qualquer uma das Devedoras, da Cedente ou da Fiadora e/ou comprometa o cumprimento das obrigações decorrentes dos Contratos de Locação e demais contratos da operação de emissão dos CRI's, exceto se qualquer das operações for realizada exclusivamente com qualquer das coligadas ou controladas – direta ou indiretamente – da Fiadora, ou for previamente aprovada pelos Titulares do CRI.

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Os recursos captados foram destinados ao pagamento da cessão dos créditos dos recebíveis e, a cedente os utilizou como lhe foi mais adequado, conforme prevê a cláusula quinta do Instrumento Particular de Cessão de Crédito.

ASSEMBLÉIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS

No decorrer do exercício de 2010, não foram realizadas Assembléias.

PREÇO UNITÁRIO DOS CRIs

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário
31/12/2010	R\$ 967.788,309819	R\$ 6.211,357646	R\$ 973.999,667466

Data	Debêntures em circulação	Debêntures em Tesouraria	Total em Circulação
31/12/2010	54	0	R\$ 52.595.982,04

EVENTOS REALIZADOS – 2010

Data	Evento	Valor Unitário
10/03/2010	Remuneração	R\$ 9.643,06
10/03/2010	Amortização	R\$ 4.643,55
10/04/2010	Remuneração	R\$ 9.599,00
10/04/2010	Amortização	R\$ 4.687,62
10/05/2010	Remuneração	R\$ 9.554,52
10/05/2010	Amortização	R\$ 4.732,10
10/06/2010	Remuneração	R\$ 9.509,61
10/06/2010	Amortização	R\$ 4.777,00
10/07/2010	Remuneração	R\$ 9.464,29
10/07/2010	Amortização	R\$ 4.822,33
10/08/2010	Remuneração	R\$ 9.418,53
10/08/2010	Amortização	R\$ 4.868,08
10/09/2010	Remuneração	R\$ 9.372,34
10/09/2010	Amortização	R\$ 4.914,28
10/10/2010	Remuneração	R\$ 9.325,71
10/10/2010	Amortização	R\$ 4.960,91
10/11/2010	Remuneração	R\$ 9.278,63
10/11/2010	Amortização	R\$ 5.007,98
10/12/2010	Remuneração	R\$ 9.231,11
10/12/2010	Amortização	R\$ 5.055,50

AGENDA DE EVENTOS - 2011

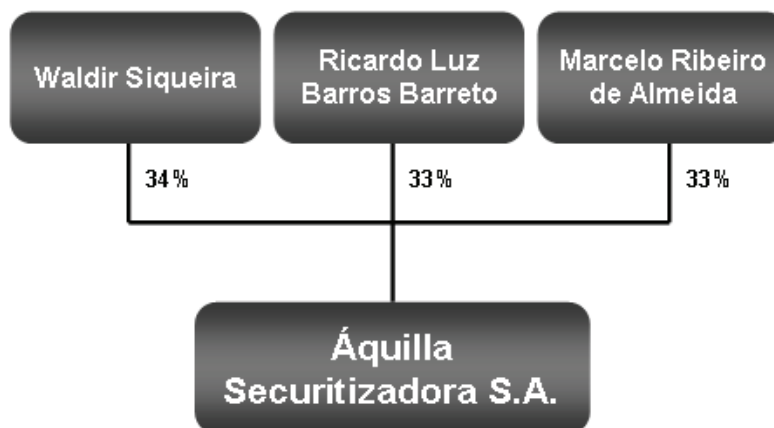
Data	Evento
10/01/2011	Remuneração e Amortização dos CRIs (*)
10/02/2011	Remuneração e Amortização dos CRIs (*)
10/03/2011	Remuneração e Amortização dos CRIs (*)
10/04/2011	Remuneração e Amortização dos CRIs (*)
10/05/2011	Remuneração e Amortização dos CRIs
10/06/2011	Remuneração e Amortização dos CRIs
10/07/2011	Remuneração e Amortização dos CRIs
10/08/2011	Remuneração e Amortização dos CRIs
10/09/2011	Remuneração e Amortização dos CRIs
10/10/2011	Remuneração e Amortização dos CRIs
10/11/2011	Remuneração e Amortização dos CRIs
10/12/2011	Remuneração e Amortização dos CRIs

(*) Esse evento já foi devidamente liquidado.

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

No decorrer do exercício de 2010, a Emissora cumpriu, regularmente e dentro dos prazos, a todas as obrigações previstas na escritura de emissão.

ORGANOGRAMA



PARTICIPAÇÃO NO MERCADO

A Áquilla Securitizadora S.A. foi constituída em 14/01/2008, com um capital social de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), representado por 100.000 (cem mil) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Nos termos do seu Estatuto Social, a Companhia foi constituída com o seguinte objeto social: a) a aquisição de créditos imobiliários;

b) gestão e administração de créditos imobiliários, próprios ou de terceiros; c) a aquisição e a alienação de títulos de crédito imobiliários; d) a emissão, distribuição, recompra, revenda ou resgate de valores mobiliários de sua própria emissão no Mercado Financeiro e de Capitais; e) a prestação de serviços envolvendo a estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros; f) a realização

de operações nos mercados de derivativos visando à cobertura de riscos; e, g) a prestação de garantias para os valores mobiliários por ela emitidos.

A Empresa não tem conhecimento de algum tipo de medidor, ou ranking que avaliam a

participação das securitizadoras imobiliárias no mercado como um todo, entretanto elaborou um ranking por emissão, com fontes da CVM e concluiu que está entre as 10 maiores emittentes no ano de 2010.

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Não se aplica a presente emissão;

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

No decorrer do exercício de 2010, não foram realizadas alterações estatutárias;

INFORMAÇÕES RELEVANTES

Não ocorreram fatos relevantes no decorrer do exercício de 2010.

PRINCIPAIS ASPECTOS

A companhia neste ano de 2010 saiu da fase pré-operacional, com a emissão de CRI's em valores aproximados de 55 milhões, porem devido a diferença de receitas geradas por estas emissões e a estrutura de custos necessárias a ótima manutenção de sua estrutura operacional, a companhia ainda vêm apresentando necessidade de recursos de terceiros, principalmente via conta de mutuo com os sócios. A reversão deste cenário é prevista de acontecer nos próximos 18 meses devido a estruturação e emissão de novos créditos imobiliários, assim como de outras operações imobiliárias, em conformidade com o seu Estatuto Social.

PRINCIPAIS RUBRICAS

BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO - R\$ MIL

ATIVO	2008	AV%	2009	AV%	2010	AV%
CIRCULANTE	20.344	33,6%	10.124	14,1%	3.850.401	7,3%
Bancos	12.676	20,9%	10.124	14,1%	15.839	0,0%
Aplicações financeiras	-	-	-	-	1.988	0,0%
Adiantamento a fornecedores	7.668	12,6%	-	-	-	-
Impostos a recuperar	-	-	-	-	22.962	0,0%
Créditos diversos	-	-	-	-	36.725	0,1%
Certificado de créditos imobiliários	-	-	-	-	3.772.887	7,1%
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	40.291	66,4%	61.727	85,9%	48.973.143	92,7%
Certificado de créditos imobiliários	-	-	-	-	48.917.107	92,6%
Imobilizado	20.538	33,9%	34.943	48,6%	31.909	0,1%
Intangível	3.820	6,3%	10.850	15,1%	10.850	0,0%
Diferido	15.933	26,3%	15.933	22,2%	13.278	0,0%
TOTAL DO ATIVO	60.635	100,0%	71.851	100,0%	52.823.544	100,0%

RELATÓRIO ANUAL 2010

BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO - R\$ MIL

PASSIVO	2008	AV%	2009	AV%	2010	AV%
CIRCULANTE	61.648	101,7%	324.791	452,0%	4.296.088	8,1%
Emprestimos	-	-	323.356	450,0%	421.957	0,8%
Obrigações Tributárias	45	0,1%	144	0,2%	31.224	0,1%
Trabalhistas	-	-	1.140	1,6%	968	0,0%
Credores diversos	42.854	70,7%	-	-	18.000	0,0%
Contas a pagar	18.748	30,9%	-	-	-	-
Fornecedores	-	-	150	0,2%	3.950	0,0%
Certificados de Recebíveis Imobiliários	-	-	-	-	3.819.989	7,2%
EXIGÍVEL DE LONGO PRAZO	-	-	-	-	48.775.352	92,3%
Certificados de Recebíveis Imobiliários	-	-	-	-	48.775.352	92,3%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	(1.012)	(1,7%)	(252.940)	(352,0%)	(247.896)	(0,5%)
Capital Social	100.000	164,9%	100.000	139,2%	100.000	0,2%
(-) Capital Social a Integralizar	(90.000)	(148,4%)	(90.000)	(125,3%)	(90.000)	(0,2%)
Reserva de lucros	-	-	-	-	252	0,0%
(-) Prejuízos Acumulados	(11.012)	(18,2%)	(262.940)	(366,0%)	(258.148)	(0,5%)
TOTAL DO PASSIVO	60.635	100,0%	71.851	100,0%	52.823.544	100,0%

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO - R\$ MIL

DEMONSTR. DE RESULTADOS	2008	AV%	2009	AV%	2010	AV%
RECEITAS OPERACIONAIS	-	-	-	-	165.243	100,0%
(-) DEDUÇÕES	-	-	-	-	(30.791)	(18,6%)
RECEITA LIQUIDA	-	-	-	-	134.453	81,4%
DESPESAS OPERACIONAIS	-	-	-	-	-	-
DESPESAS COMERCIAIS/ADMINISTRATIVAS	(10.859)	-	(243.762)	-	(389.279)	(235,6%)
DESPESAS TRIBUTARIAS	(87)	-	(7.180)	-	(5.687)	(3,4%)
(=) Receitas (despesas) operacionais	(10.946)	-	(250.942)	-	(394.966)	(239,0%)
(=) Lucro da atividade	(10.946)	-	(250.942)	-	(260.514)	(157,7%)
DESPESAS FINANCEIRAS	(67)	-	(986)	-	(5.480.375)	(3316,5%)
RECEITAS FINANCEIRAS	-	-	-	-	5.752.663	3481,3%
(=) Lucro operacional	(11.012)	-	(251.928)	-	11.774	7,1%
(+/-) Resultados não operacionais	-	-	-	-	-	-
(=) Lucro liq. antes da CS e IR	(11.012)	-	(251.928)	-	11.774	7,1%
IR/CSLL	-	-	-	-	(6.731)	(4,1%)
(=) Lucro disponível do período	(11.012)	-	(251.928)	-	5.044	3,1%

ANÁLISE DE DEMONSTRATIVOS FINANCEIROS

Instrumentos financeiros

As operações com instrumentos financeiros da Sociedade estão classificadas conforme demonstrado a seguir:

Em :	31 de Dezembro de 2010	31 de Dezembro de 2009
Ativo		
Circulante		
CCI	3.772.887,22	0,00
Não Circulante		
CCI	48.917.106,64	0,00
Total	52.689.993,86	0,00
Passivo		

Circulante		
CRI	3.819.989,41	0,00
Não Circulante		
CRI	48.775.352,40	0,00
Total	52.595.341,81	0,00

Gráfico: Composição da Dívida (Valores em R\$ mil)

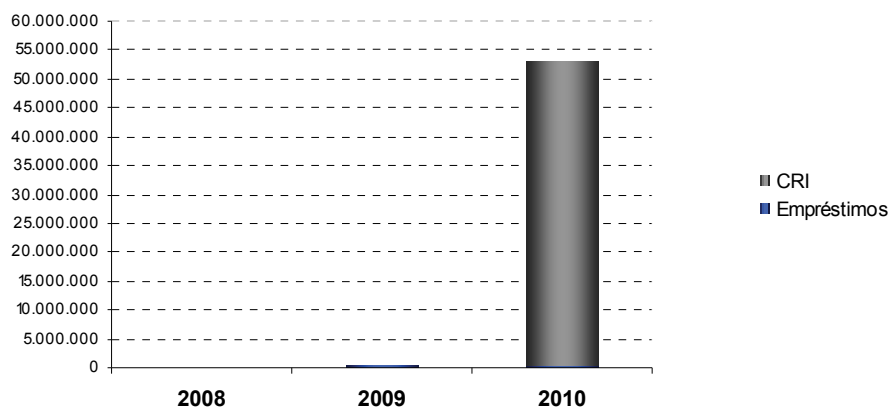
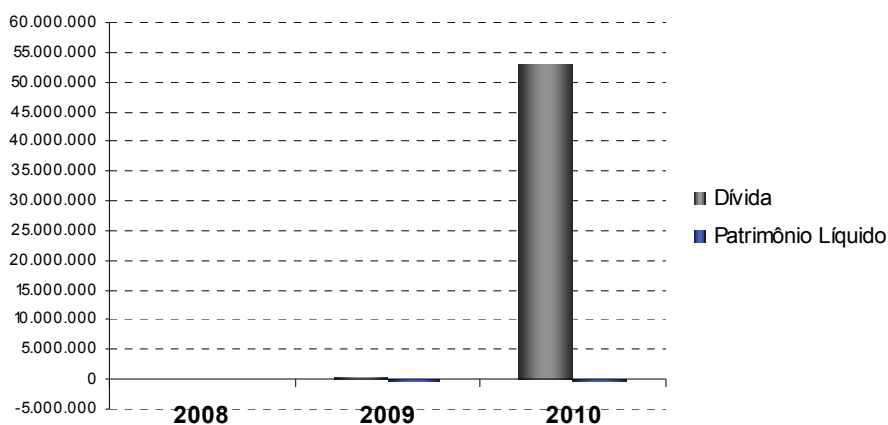


Gráfico: Dívida X PL (Valores em R\$ mil)



ANÁLISE DA GARANTIA

Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários Locação, as quais cobrem parcialmente as obrigações totais dos CRI's perante os seus respectivos titulares:

(i) Regime Fiduciário: com a constituição do Patrimônio Separado, abrangendo os Créditos Imobiliários Locação, seus respectivos acessórios e Garantias, destinados exclusivamente à liquidação dos CRI's a que estiverem afetados;

(ii) Hipotecas dos Imóveis, em garantia ao cumprimento das Obrigações Garantidas;

(iii) Fiança prestada pelas Fiadoras à Emissora e aos Investidores, ou a qualquer outro que venha a ser Titular dos CRI's em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Afiançadas; e

(iv) Promessa de hipoteca constituída sobre os Imóveis indicados no Termo de Securitização, até que levantados os gravames a eles relativos, também descritos no referido Termo.

Dessa forma, informamos que a Emissora cumpriu regularmente as garantias ora prestadas.

PARECER

Não temos conhecimento de eventual omissão ou inverdade, contida nas informações divulgadas pela Emissora, que manteve atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM – Comissão de Valores Mobiliários durante o exercício de 2010.

Após a análise do balanço patrimonial e das demonstrações financeiras da Emissora, auditadas pela Veneziani Auditores Independentes, cujo parecer não apresentou ressalvas, apenas uma ênfase quanto a apresentação de um patrimônio líquido negativo (passivo

No que diz respeito à capacidade de cumprimento de suas obrigações, a Emissora encontra-se apta a honrar seus compromissos decorrentes desta emissão.

DECLARAÇÃO

Declaramos estar aptos e reafirmamos nosso interesse em permanecer no exercício da função de Agente Fiduciário, de acordo com o disposto no artigo 68, alínea "b" da lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1.976 e no artigo 12, alínea "1", da Instrução CVM 28 de 23 de novembro de 1.983.

São Paulo, abril de 2011.



"Este Relatório foi elaborado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, § primeiro, alínea "b" da Lei nº 6407/76 e do artigo 12 da Instrução CVM nº 28 /83, com base nas informações prestadas pela Companhia Emissora. Os documentos legais e as informações técnicas que serviram para sua elaboração, encontram-se a disposição dos interessados para consulta na sede deste Agente Fiduciário"