

Brazilian Mortgages
Companhia Hipotecária

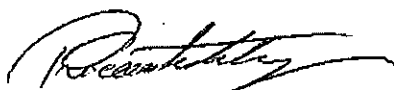
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2009 e de 2008
e parecer dos auditores independentes

Parecer dos auditores independentes

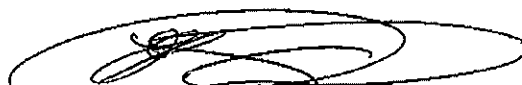
Aos Administradores e Acionistas
Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária

- 1 Examinamos os balanços patrimoniais da Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária em 31 de dezembro de 2009 e de 2008, e as correspondentes demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa dos exercícios findos nessas datas e do segundo semestre de 2009, elaborados sob a responsabilidade de sua administração. Nossa responsabilidade é a de emitir parecer sobre essas demonstrações financeiras.
- 2 Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil, as quais requerem que os exames sejam realizados com o objetivo de comprovar a adequada apresentação das demonstrações financeiras em todos os seus aspectos relevantes. Portanto, nossos exames compreenderam, entre outros procedimentos:
(a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos da companhia, (b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados, e (c) a avaliação das práticas e estimativas contábeis mais representativas adotadas pela administração da companhia, bem como da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.
- 3 Somos de parecer que as referidas demonstrações financeiras apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária em 31 de dezembro de 2009 e de 2008 e o resultado das operações, as mutações do patrimônio líquido e os fluxos de caixa dos exercícios findos nessas datas e do segundo semestre de 2009, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

São Paulo, 25 de fevereiro de 2010



PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5



Edison Arisa Pereira
Contador CRC 1SP127241/O-0

BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA
Balanços patrimoniais em 31 de dezembro

Em milhares de reais

ATIVO	Nota	2009	2008
Circulante		413.331	211.799
Caixa e equivalente de caixa		3.115	652
Aplicações Interfinanceiras de liquidez	11.g	75.496	19.806
Aplicações em depósitos interfinanceiros		75.496	19.806
Títulos e valores mobiliários e Instrumentos financeiros derivativos	4	-	6.376
Carteira própria		-	6.376
Operação de crédito	5	326.740	181.873
Setor privado		327.782	182.635
Provisão para operações de crédito		(1.042)	(762)
Outros créditos		7.473	2.994
Rendas a receber	11.a	2.465	278
Diversos	11.f	5.046	2.716
Provisão para outros créditos		(38)	-
Outros valores e bens		507	98
Outros valores a receber		-	38
Despesas antecipadas		507	60
Realizável a longo prazo		142.348	201.797
Títulos e valores mobiliários e instrumentos financeiros derivativos	4	-	58.861
Carteira própria		-	58.861
Operação de crédito	5	138.979	141.073
Setor privado		140.783	141.628
Provisão para operações de crédito		(1.804)	(555)
Outros créditos		3.213	1.725
Rendas a receber	11.a	250	-
Diversos	11.f	2.963	1.725
Outros valores e bens		156	138
Despesas antecipadas		156	138
Permanente		391	755
Investimentos		1	449
Imobilizado de uso		192	243
Outras imobilizações de uso		532	501
Depreciações acumuladas		(340)	(258)
Diferido		25	63
Gastos de organização e expansão		230	230
Amortizações acumuladas		(205)	(167)
Intangível		173	-
Ativos intangíveis		181	-
Amortizações acumuladas		(8)	-
Total do ativo		556.070	414.351

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro

Em milhares de reais

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	2009	2008
Circulante		400.982	272.647
Recursos de aceites e emissão de títulos		374.240	259.167
Recursos de letras hipotecárias	6	23.891	259.167
Recursos de letras de crédito imobiliário	7	350.349	-
Outras obrigações		26.742	13.480
Cobrança e arrecadação de tributos assemelhados		25	-
Sociais e estatutárias		1.115	843
Fiscais e previdenciárias		10.368	7.309
Negociação e intermediação de valores		13.823	4.609
Diversos		1.411	719
Exigível a longo prazo		7.294	12.056
Recursos de aceites e emissão de títulos		7.294	12.056
Recursos de letras de crédito imobiliário	7	7.294	12.056
Patrimônio líquido		147.794	129.648
Capital social			
De domiciliados no país		91.911	91.911
Reserva de capital		-	327
Reservas de lucros		55.883	37.410
Total do passivo e patrimônio líquido		556.070	414.351

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.



BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Demonstração dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro e 2o semestre de 2009

Em milhares de reais, exceto lucro líquido por ação

	Nota	2º semestre de 2009	2009	2008
Receitas da intermediação financeira		31.218	57.576	49.032
Operação de crédito		29.376	53.489	44.821
Resultado de operações com títulos e valores mobiliários		1.842	4.087	4.211
Despesas da intermediação financeira		(14.356)	(27.826)	(28.977)
Operações de captação no mercado		(13.766)	(25.847)	(28.117)
Provisão para operações de crédito e outros créditos		(590)	(1.979)	(860)
Resultado bruto da intermediação financeira		16.862	29.750	20.055
Outras receitas (despesas) operacionais		1.180	(2.575)	1.390
Receitas de prestação de serviços	11.a	12.018	18.438	18.132
Despesas de pessoal	11.b	(4.249)	(9.637)	(7.842)
Outras despesas administrativas		(4.391)	(7.366)	(6.220)
Despesas tributárias		(1.978)	(3.302)	(2.764)
Outras receitas operacionais	11.c	1.879	3.658	3.653
Outras despesas operacionais	11.c	(2.099)	(4.366)	(3.569)
Resultado operacional		18.042	27.175	21.445
Outras receitas (despesas) não operacionais		379	1.305	-
Ganhos de capital	11.h	379	1.305	-
Resultado antes da tributação sobre o lucro		18.421	28.480	21.445
Imposto de renda	9	(4.211)	(6.961)	(4.884)
Contribuição social	9	(1.535)	(2.541)	(1.810)
Ativo fiscal diferido		170	642	262
Participação no lucro		(226)	(226)	(153)
Lucro líquido		12.619	19.394	14.860
Lucro por ação - R\$		17,45	26,83	20,55
Quantidade de ações		722.970	722.970	722.970

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro e 2o semestre de 2009
Em milhares de reais

Nota	Capital social	Aumento de capital	Reserva de capital	Reservas de lucros			Ajuste de avaliação patrimonial - TVM e derivativos	Lucros acumulados	Total
				Reserva legal	Reserva retenção de lucro				
Em 31 de dezembro de 2008									
	91.911	-	327	1.945	35.465	-	-	-	129.648
Atualização/venda de títulos patrimoniais	-	-	(327)	-	-	-	-	-	(327)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	19.394	19.394
Destinações:									
Reservas	-	-	-	970	17.503	-	-	(18.473)	-
Dividendos - R\$ 1,27 por ação	-	-	-	-	-	-	-	(921)	(921)
Em 31 de dezembro de 2009	91.911	-	-	2.915	52.968	-	-	-	147.794
Em 31 de dezembro de 2007									
Aumento de capital	36.911	10.000	169	1.202	22.054	-	3	-	70.339
Atualização de títulos patrimoniais	55.000	(10.000)	-	-	-	-	-	-	45.000
Ajuste de avaliação patrimonial - TVM e derivativos	-	-	158	-	-	-	-	-	158
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	(3)	-	(3)
Destinações:									
Reservas	-	-	-	743	13.411	-	-	(14.154)	-
Dividendos - R\$ 0,98 por ação	-	-	-	-	-	-	-	(706)	(706)
Em 31 de dezembro de 2008	91.911	-	327	1.945	35.465	-	-	-	129.648
Em 30 de junho de 2009									
Ajuste de avaliação patrimonial - TVM e derivativos	91.911	-	-	2.283	35.465	-	1	6.437	136.097
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	(1)	-	(1)
Destinações:									
Reservas	-	-	-	-	-	-	-	12.619	12.619
Dividendos - R\$ 1,27 por ação	-	-	-	632	17.503	-	-	(18.135)	-
Em 31 de dezembro de 2009	91.911	-	-	2.915	52.968	-	-	(921)	147.794

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Demonstração dos fluxos de caixas dos exercícios findos em 31 de dezembro e 2o semestre de 2009

Em milhares de reais

	2º semestre de 2009	2009	2008
Fluxos de caixa das atividades operacionais			
Lucro líquido ajustado	12.682	19.522	14.972
Lucro líquido	12.619	19.394	14.860
Depreciações	41	82	72
Amortizações e reversão de provisão para ágio de incorporação	23	46	43
Ajuste de avaliação patrimonial - TVM e derivativos	(1)	-	(3)
Variação de ativos e obrigações			
Redução (aumento) das aplicações interfinanceiras de liquidez	(61.796)	(55.690)	-
Redução (aumento) de títulos e valores mobiliários e instrumentos financeiros derivativos	32.919	65.237	(55.193)
Redução (aumento) de operação de crédito	(75.925)	(142.773)	(159.988)
Redução (aumento) de outros créditos	(4.419)	(5.968)	(1.559)
Redução (aumento) de outros valores e bens	(155)	(427)	(190)
Aumento (redução) de recursos de aceites e emissão de títulos	86.440	110.312	152.229
Aumento (redução) de outras obrigações	13.341	13.047	5.414
Caixa gerado (utilizado) proveniente das (nas) atividades operacionais	3.087	3.260	(44.315)
Fluxos de caixa das atividades de investimento			
Alienação de investimentos	26	121	-
Aquisições de imobilizado de uso	(13)	(31)	(82)
Aquisições de intangíveis	(161)	(181)	(20)
Caixa gerado (utilizado) proveniente das (nas) atividades de investimento	(148)	(91)	(102)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento			
Aumento (redução) de capital	-	-	45.000
Dividendos pagos	(706)	(706)	(514)
Caixa gerado (utilizado) proveniente das (nas) atividades de financiamento	(706)	(706)	44.486
Fluxo de caixa gerado (utilizado) no semestre/exercício	2.233	2.463	69
Caixa e equivalente de caixa no início do semestre/exercício	882	652	583
Caixa e equivalente de caixa no fim do semestre/exercício	3.115	3.115	652

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e 2008

Em Milhares de Reais

1. Contexto operacional

A Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária tem como objeto social a prática das atividades inerentes às Companhias Hipotecárias, conforme definido na Resolução nº 2.122/94 do Conselho Monetário Nacional.

Visando as unificações das atividades e da Administração com a consequente otimização de custos administrativos, comerciais e financeiros e racionalização de trabalho, operações e metas de organização, proporcionando por fim, maior rentabilidade ao negócio, foram aprovadas as incorporações das empresas controladoras BMSR Participações S.A. e Cadim Mortgages Participações Ltda., respectivamente, à Companhia, consoante as Assembleias Gerais Extraordinárias realizadas em 1º de março de 2005 e Protocolos e Justificação de Incorporação de 28 de fevereiro de 2005 e 1º de março de 2005.

Na incorporação da BMSR Participações S.A., os elementos patrimoniais foram avaliados com base no seu valor contábil, em 28 de fevereiro de 2005 e no caso da Cadim Mortgages Participações Ltda., foram avaliados com base no seu valor contábil, em 1º de março de 2005. As incorporações ocorridas não acarretaram em aumento no capital social da Companhia.

No momento da incorporação, os ágios registrados nas empresas incorporadas, assim como a correspondente provisão no valor de R\$ 17.564, foram registrados nos termos da Circular - BACEN nº 3.017.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As presentes demonstrações financeiras foram aprovadas pela diretoria da Companhia em 11 de fevereiro de 2010.

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo Banco Central do Brasil – BACEN e com a Lei das Sociedades por Ações, apresentadas de acordo com os critérios estabelecidos pelo Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional – COSIF.

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, a divulgação de ativos e passivos contingentes na data das demonstrações financeiras, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas não se limita à seleção da vida útil de bens do ativo fixo, mas se estende às provisões necessárias para passivos contingentes, provisões para créditos de liquidação duvidosa, valor justo, impostos e encargos semelhantes. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

Em 28 de dezembro de 2007, foi promulgada a Lei nº 11.638, alterada pela Medida Provisória - MP nº 449, de 3 de dezembro de 2008, convertida na Lei nº 11.941/09 que modificaram e introduziram novos dispositivos à Lei das Sociedades por Ações. Essa alteração teve como principal objetivo atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil com aquelas constantes nas normas internacionais de contabilidade que são emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB". As modificações nas práticas contábeis, aprovadas pelo Banco Central do Brasil, foram adotadas a partir das demonstrações financeiras anuais do exercício de 2008 e estão sendo aplicadas de maneira uniforme em 2009.

3. Sumário das principais práticas contábeis

a) Resultado do exercício

O resultado do exercício é apurado segundo o regime de competência.

b) Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários foram contabilizados de acordo com os critérios para registro e avaliação, determinados pela Circular nº 3.068, de 8 de novembro de 2001, do BACEN, que considera a intenção de negociação pela Administração nas seguintes categorias:

- Títulos para negociação: títulos e valores mobiliários adquiridos com o propósito de serem ativos e frequentemente negociados, ajustados pelo valor de mercado em contrapartida ao resultado do período;
- Títulos disponíveis para venda: títulos e valores mobiliários que não se enquadram como títulos para negociação, nem como títulos mantidos até o vencimento, ajustados pelo valor de mercado em contrapartida à conta destacada do patrimônio líquido;

• Títulos mantidos até o vencimento: títulos e valores mobiliários, exceto ações não resgatáveis, para os quais haja intenção ou obrigação e capacidade para mantê-los em carteira até o vencimento, avaliados ao custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos auferidos, em contrapartida ao resultado do período.

Os ganhos e perdas de títulos disponíveis para venda, quando realizados são reconhecidos na data de negociação na demonstração do resultado, em contrapartida de conta específica do patrimônio.

Os declínios no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários disponíveis para a venda e mantidos até o vencimento, abaixo de seus respectivos custos relacionados a razões não temporárias são refletidos no resultado como perdas realizadas.

c) Operações de crédito

As operações de crédito são registradas por seus valores iniciais, acrescidos de juros e atualização monetária.



BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e 2008

Em Milhares de Reais

A provisão para créditos de liquidação duvidosa foi constituída com base na Resolução nº 2.682, de 21 de dezembro de 1999, do Conselho Monetário Nacional, sendo julgada suficiente para absorver as perdas na realização de créditos, estimada com base na análise das operações em aberto, dos riscos específicos e globais da carteira.

d) Imobilizado de uso, diferido e Intangível

O imobilizado de uso, o diferido e o intangível estão contabilizados ao custo de aquisição/formação. A depreciação é calculada pelo método linear, utilizando taxas anuais estabelecidas com base na vida útil e econômica dos bens.

O diferido refere-se substancialmente aos ágios de incorporação e sua correspondente provisão, totalmente amortizados ou provisionados em anos anteriores.

O intangível refere-se a direitos de uso de softwares, contabilizados pelo custo e amortizados em 60 meses.

e) Ativos e passivos circulante, realizável e exigível a longo prazo

São demonstrados pelos valores de realização e liquidação, respectivamente, e contemplam as variações monetárias e cambiais, quando aplicável, bem como, os rendimentos e encargos auferidos ou incorridos até o encerramento do balanço, reconhecidos em base "pró-rata" dia.

f) Provisão para imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social foram calculados com base no lucro tributável, ajustado nos termos da legislação pertinente, às alíquotas de 15% acrescida de adicional de 10% sobre o montante do limite fiscal e 9%, respectivamente.

De acordo com a Medida Provisória nº 449/08, convertida na Lei nº 11.941/09, as modificações no critério de reconhecimento de receitas, custos e despesas computadas na aplicação do lucro líquido do exercício, introduzidas pela Lei nº 11.638/07 e pelos artigos 36 e 37 da referida Medida Provisória, não terão efeitos para fins de apuração do lucro real da pessoa jurídica optante pelo Regime Tributário de Transição - RTT, devendo ser considerados, para fins tributários, os métodos e critérios contábeis vigentes em 31 de dezembro de 2007. Para fins contábeis, os efeitos tributários da adoção da Lei nº 11.638/07 estão registrados nos ativos e passivos diferidos correspondentes.

Foram reconhecidos créditos tributários, sobre adições temporariamente indedutíveis na apuração dos tributos, substancialmente sobre provisão para operações de crédito e outros créditos, no montante de R\$ 1.179 (2008 - R\$ 537).

g) Caixa e equivalente de caixa

Compreende numerário em espécie e depósitos bancários disponíveis, bem como aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor e que possuem vencimento inferior a 90 dias, na data de aquisição.

h) Ajuste a valor presente

A Companhia mensura e, quando aplicável, efetua ajuste a valor presente dos elementos do ativo e do passivo de longo prazo, ou de curto prazo quando houver efeito relevante. São utilizadas taxas de desconto que refletem avaliações condizentes com o mercado, considerando o valor do dinheiro no tempo e os riscos específicos do ativo e do passivo em suas datas originais. Na ausência de informações disponíveis de mercado, são utilizadas como referência operações similares, principalmente quanto aos prazos e fatores de risco envolvidos.

BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e 2008

Em Milhares de Reais

l) Valor recuperável

A Companhia efetua anualmente a análise sobre a recuperação dos valores registrados no imobilizado, no intangível e no diferido, a fim de que sejam identificadas evidências de perdas não recuperáveis, quando aplicável.

4. Títulos e valores mobiliários e instrumentos financeiros derivativos

A Companhia adotou como estratégia de atuação adquirir títulos e valores mobiliários com o propósito de mantê-los disponíveis para venda.

a) Diversificação por tipo

	<u>2008</u>
Carteira própria	65.237
Letras financeiras do tesouro - LFT	59.487
Cotas de fundos de investimentos imobiliários	5.750
Vencimento dos títulos até 07 de setembro de 2010.	

b) Valor de mercado dos títulos

Os valores de custo atualizado da carteira de títulos e valores mobiliários, comparados com os respectivos valores de mercado, estão assim demonstrados:

		<u>2008</u>
	<u>Valor do</u>	<u>Valor de</u>
	<u>Custo</u>	<u>Mercado</u>
Carteira própria		
Letras financeiras do tesouro - LFT	59.486	59.487
Cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários ^(a)	5.750	5.750
Total da Carteira	65.236	65.237

(a) Corresponde a 25% de participação nas cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Property Invest.

5. Operação de crédito

As operações de crédito compreendem financiamentos imobiliários para término de obra e aquisição/reforma de imóveis residenciais e são atualizadas pela Taxa de Referência - TR, adicionada de 7,67% a.a. a 19,56% a.a., ou Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, adicionado de 6,00% a.a. a 19,56% a.a. ou taxas pré-fixadas de 10,43% a.a. a 17,00% a.a. (2008 - Taxa de Referência - TR, adicionada de taxas de juros que variam de 7,95% a.a. a 19,56% a.a., ou Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, adicionado de 7,95% a.a. a 19,56% a.a., ou taxas pré-fixadas de 10,43% a.a. a 17,00% a.a.), pagos mensalmente/semestralmente e com último vencimento em janeiro de 2040.

a) Diversificação por prazo

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Vencidos a partir de 15 dias	553	688
Vencidos até 15 dias e a vencer até 90 dias	113.824	35.138
A Vencer entre 91 e 360 dias	213.443	146.809
A Vencer há mais de 360 dias	140.783	141.628
Total	468.603	324.263

b) Diversificação por nível de risco

As operações de crédito foram classificadas por nível de risco e a provisão de créditos em liquidação foi constituída de acordo com as normas estabelecidas pelo Banco Central, como segue:

		<u>2009</u>			<u>2008</u>		
Nível de Risco	Provisão (%)	Saldos	Provisão requerida ^(a)	Provisão adicional ^(b)	Provisão total	Saldos	Provisão total
AA		312.146	-	-	-	234.825	-
A	0,5	108.644	(543)	(29)	(572)	59.411	(314)
B	1,0	21.773	(218)	(12)	(230)	8.304	(87)
C	3,0	19.869	(596)	(32)	(628)	20.778	(657)
D	10,0	3.826	(383)	(20)	(403)	478	(50)
E	30,0	1.565	(469)	(25)	(494)	371	(117)
F	50,0	322	(161)	(8)	(169)	-	-
G	70,0	265	(185)	(10)	(195)	15	(11)
H	100,0	193	(193)	-	(193)	81	(81)
		468.603	(2.748)	(136)	(2.884)	324.263	(1.317)
Operação de crédito		468.565	(2.710)	(136)	(2.846)	324.263	(1.317)
Outros créditos		38	(38)	-	(38)	-	-
Total		468.603	(2.748)	(136)	(2.884)	324.263	(1.317)

(a) Provisão mínima requerida de acordo com os parâmetros estabelecidos pela Resolução nº 2.682 do BACEN.

(b) Provisão adicional constituída e alocada em cada nível de risco de forma a refletir eventuais situações de "stress" da conjuntura econômica.



BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e 2008

Em Milhares de Reais

c) Movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa

Abaixo demonstramos a movimentação da provisão para créditos em liquidação nos períodos findos em 31 de dezembro:

	2º semestre	2009	2008
Saldo no início do período	2.625	1.317	810
Constituição da provisão	1.468	3.522	2.464
Reversão da provisão	(878)	(1.543)	(1.604)
Baixados como prejuízo	(331)	(412)	(353)
Saldo no final do período	2.884	2.884	1.317

Durante o exercício a Companhia recuperou créditos, anteriormente baixados para prejuízo, no montante de R\$ 113 (2008 - R\$ 90). Adicionalmente, renegociou créditos no montante de R\$ 233.299 (2008 - R\$ 97.334).

6. Recursos de letras hipotecárias

As letras hipotecárias são atualizadas pela Taxa de Referência - TR, adicionada de taxas de juros que variam de 7,77% a.a. a 8,60% a.a. (2008 - 9,60% a.a. a 12,09% a.a.) com vencimento até novembro de 2010.

7. Recursos de letras de crédito imobiliário

As letras de crédito imobiliário são atualizadas pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, adicionado de taxas de juros que variam de 4,43% a.a. a 8,00% a.a. ou Taxa de Referência - TR, adicionada de taxas de juros que variam de 7,45% a.a. a 10,55% a.a. ou taxa Pré-fixada de 7,90% a.a. a 11,30% a.a. ou por percentuais de 84% a 101,50% do CDI (2008 - IGP-M + 1,55% a.a. a 10,25% a.a., ou TR + 8,78% a.a. a 11,61% a.a., ou 88% a 97% do CDI), e com vencimento até dezembro de 2012.

8. Patrimônio líquido

O capital social em 2009 e 2008 está representado por 722.970 ações, sendo 361.485 ações ordinárias e 361.485 ações preferenciais, todas nominativas sem valor nominal, totalmente subscrito e integralizado na data do balanço, por acionistas domiciliados no país.

A Assembleia Geral Extraordinária de 28 de agosto de 2008 deliberou sobre o aumento de capital no valor de R\$ 45.000, aprovado pelo Banco Central do Brasil em 9 de setembro de 2008 e integralizado em 28 de agosto, 10 e 28 de novembro de 2008.

O Estatuto determina a distribuição de dividendos no mínimo de 5% sobre o lucro líquido, após a destinação para a reserva legal. Em 2009, a Administração está propondo aos acionistas a distribuição de dividendos mínimos obrigatórios, de acordo com as disposições estatutárias, no montante de R\$ 921, assim como a retenção de lucros remanescentes para reinvestimentos nas atividades da Companhia, com base em orçamento de capital aprovado pela Administração.

Em 2008, a Administração propôs aos acionistas a distribuição de dividendos mínimos obrigatórios, de acordo com as disposições estatutárias, no montante de R\$ 706, aprovados na Assembleia Geral Ordinária em 17 de abril de 2009, assim como a retenção de lucros remanescentes para reinvestimentos nas atividades da Companhia, com base em orçamento de capital aprovado pela Administração.

9. Composição da base de cálculo do IR e CSLL

	2009	2008
Resultado antes da tributação e após participações no lucro	28.254	21.292
Adições		
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	1.979	860
Outras adições permanentes	1.527	1.474
Exclusões		
Reversão de provisão para ágio de incorporação	(3.513)	(3.513)
Outras	(17)	-
Base de cálculo (imposto de renda e contribuição social)	28.230	20.113

	2009		2008	
	Imposto de renda	Contribuição social	Imposto de renda	Contribuição social
Imposto e contribuição	7.033	2.541	5.004	1.810
Incentivo fiscal no exercício	(72)	-	(120)	-
	6.961	2.541	4.884	1.810

A Companhia apresenta em 31 de dezembro de 2009 créditos tributários não registrados, sobre adições temporariamente indedutíveis, basicamente sobre o saldo da provisão para ágios de incorporação (Nota 1), no montante de R\$ 199 (2008 - R\$ 1.393).

BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e 2008

Em Milhares de Reais

10. Transações entre partes relacionadas

Os saldos das operações entre as partes relacionadas, bem como as receitas e despesas correspondentes, podem ser assim sumariados:

	2009		2008	
	Ativos (Passivos)	Receitas (Despesas)	Ativos (Passivos)	Receitas (Despesas)
BMSR II Participações S.A. ⁽⁸⁾				
Dividendos a pagar (Nota 8)	(921)	-	(706)	-
Brazilian Finance & Real Estate S.A. ⁽¹⁰⁾				
Recursos de Letras de Crédito Imobiliário ⁽²⁾	(15.025)	(25)	-	-
Valores a receber (pagar) ⁽³⁾	-	-	-	2.003
Outras despesas administrativas ⁽⁴⁾	(64)	54	-	23
Brazilian Securities Companhia de Securitização ⁽⁹⁾				
Recursos de Letras Hipotecárias ⁽¹⁾	(22.403)	(2.311)	(32.757)	(1.953)
Recursos de Letras de Crédito Imobiliário ⁽²⁾	(38.755)	(3.945)	(32.154)	(3.329)
Receitas de operação de crédito ⁽⁶⁾	232	1.049	-	913
Outras despesas administrativas ⁽⁴⁾	-	18	-	11
BM Sua Casa Promotora de Vendas LTDA. ⁽⁹⁾				
Recursos de Letras de Crédito Imobiliário ⁽²⁾	(45.074)	(74)	-	-
Valores a receber (pagar) ⁽⁷⁾	(337)	-	(113)	-
Outras despesas administrativas ⁽⁴⁾	-	1	(21)	5
Brazilian Capital Cia de Gestão de Investimentos Imobiliários ⁽⁹⁾				
Outras receitas (despesas) operacionais ⁽⁴⁾	-	44	-	21
Banco Ourinvest S.A. ⁽⁹⁾				
Valores a receber (pagar) ⁽³⁾	420	4.477	278	3.465
Sublocação	-	(169)	-	(469)
Outras despesas administrativas ^{(4) (5)}	(179)	(1.958)	166	(1.920)
FII Excellence ⁽⁹⁾				
Recursos de Letras de Crédito Imobiliário ⁽²⁾	(1.362)	(7)	-	-

(1) Refere-se a captação de LHs, as quais são atualizadas pela Taxa de Referência - TR, adicionada de taxas de juros que variam de 8,47% a.a. a 8,48% a.a. e com vencimento até maio de 2010.

(2) Refere-se a captação de LCIs, as quais são atualizadas pela Taxa Referencial - TR, adicionada de taxas de juros que variam de 8,42% a.a. a 8,67% a.a. ou CDI por percentuais de 96% a 101,5% e com vencimento até fevereiro de 2010.

(3) As receitas de prestação de serviços correspondem a rendas de serviços de assessoria financeira e taxas de estruturação de operações reconhecidas por ocasião da data de sua respectiva auferição.

(4) Reembolso de despesas.

(5) Comissão por distribuição de LHs e LCIs.

(6) Resultado na venda de operações de crédito. No exercício de 2009 foram efetuadas cessões de crédito para a BS no montante de R\$ 43.485 (2008 - R\$ 92.599).

(7) Taxa de Promoção de Vendas - TPV.

(8) Controladora.

(9) Ligada.

(10) Controladora indireta.

11. Outras informações

- As receitas de prestação de serviços correspondem a rendas de serviços de assessoria financeira e taxas de estruturação de operações reconhecidas por ocasião da data de sua respectiva auferição. Rendas a receber referem-se aos valores a receber por estes serviços prestados.
- Despesas de pessoal em 31 de dezembro de 2009 incluem R\$ 2.964 (2008 - R\$ 2.743) de honorários de diretoria.
- Outras receitas e despesas operacionais em 2009 e 2008 incluem o valor de R\$ 3.513 correspondente a parcela do ágio na incorporação amortizado no exercício e a reversão da parcela equivalente da provisão para ágio.
- As declarações de renda dos últimos cinco exercícios estão sujeitas a revisão e apuração pelas autoridades fiscais. Outros impostos e contribuições permanecem sujeitos a revisão e aprovação pelos órgãos competentes por períodos variáveis de tempo, consoante legislação pertinente.



BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e 2008

Em Milhares de Reais

- e) Em 31 de dezembro de 2009 e de 2008 a Companhia não possuía instrumentos financeiros derivativos contabilizados em contas patrimoniais e de compensação.
- f) Outros créditos diversos são representados substancialmente por adiantamentos no montante de R\$ 2.962 (2008 - R\$ 1.725) referente a Taxa de Promoção de Venda (TPV), conforme acordos comerciais datados de 10 de junho de 2008; créditos tributários referentes a diferenças temporárias de imposto de renda e contribuição social no montante de R\$ 1.179 (2008 - R\$ 537), com realização prevista no prazo de 1 ano e impostos e contribuições a compensar no montante de R\$ 2.776 (2008 - R\$ 1.800).
- g) Aplicações interfinanceiras de liquidez compreendem aplicações em certificados de depósitos interfinanceiros com vencimento até 26 de novembro de 2010 e remuneração de 98,75% a.a. a 100,5% a.a. do CDI ou taxa pré-fixada de 8,40% a.a..
- h) O resultado não operacional refere-se substancialmente ao lucro na venda das ações do CETIP, alienadas no exercício.
- i) A Companhia não é parte em processos judiciais e administrativos de natureza tributária, cível e trabalhista, que sejam passíveis de constituição de passivos contingentes ou obrigações legais.
- j) Em 2 de maio de 2008, foram outorgadas opções de compra de 7.323.636 ações preferenciais nominativas da BFRE, empresa controladora indireta da Companhia, aos administradores e empregados em posição de comando da BFRE e empresas sob seu controle, incluindo a Brazilian Mortgages, exercíveis a partir de 2009, conforme condições estabelecidas no Plano e nos Contratos emitidos pela própria BFRE, outorgante das referidas opções. A Administração procedeu à apuração do provável valor justo das referidas opções na data da outorga, através de modelos matemáticos baseados em múltiplos de resultado de empresas similares, não apurando valor positivo para estas opções. Desta forma, não há registro contábil a ser feito, em conformidade com o CPC 10 – Pagamentos baseados em ações. Até 31 de dezembro de 2009, nenhum dos Beneficiários da outorga de opções exerceu o primeiro terço das opções que foram outorgadas em 2 de maio de 2008 e que se tornaram exercíveis a partir de 2 de maio de 2009.