

Brazilian Mortgages
Companhia Hipotecária
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2010
e relatório dos auditores independentes



Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos administradores e acionistas
Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária ("Instituição"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2010 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício e semestre findos nessa data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração da Instituição é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil - BACEN e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e a adequada apresentação das demonstrações financeiras da Instituição para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia dos controles internos da Instituição. Uma auditoria inclui também a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

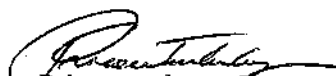


Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária

Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária em 31 de dezembro de 2010, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício e semestre findos nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil.

São Paulo, 25 de março de 2011


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5


Edison Arisa Pereira
Contador CRC 1SP127241/O-0

BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro

Em milhares de reais

ATIVO	Nota	2010	2009
Circulante		664.691	413.331
Caixa e equivalente de caixa		3.729	3.115
Aplicações interfinanceiras de liquidez	4	72.745	75.496
Aplicações em depósitos interfinanceiros		72.745	75.496
Títulos e valores mobiliários e instrumentos financeiros derivativos	5	153.112	-
Carteira própria		153.112	-
Operações de crédito	6	396.314	326.740
Setor privado		398.121	327.782
Provisão para operações de crédito		(1.807)	(1.042)
Outros créditos		38.791	7.473
Rendas a receber	13.a	6.249	2.465
Diversos	13.f	32.542	5.046
Provisão para outros créditos		-	(38)
Outros valores e bens		-	507
Despesas antecipadas		-	507
Realizável a longo prazo		303.665	142.348
Aplicações interfinanceiras de liquidez	4	45.273	-
Aplicações em depósitos interfinanceiros		45.273	-
Títulos e valores mobiliários e instrumentos financeiros derivativos	5	24.932	-
Carteira própria		24.932	-
Operações de crédito	6	228.428	138.979
Setor privado		231.530	140.783
Provisão para operações de crédito		(3.102)	(1.804)
Outros créditos		5.032	3.213
Rendas a receber	13.a	21	250
Diversos	13.f	5.011	2.963
Outros valores e bens		-	156
Despesas antecipadas		-	156
Permanente		10.045	391
Investimentos		1	1
Imobilizado de uso		157	192
Outras imobilizações de uso		586	532
Depreciações acumuladas		(429)	(340)
Diferido		8	25
Gastos de organização e expansão		230	230
Amortizações acumuladas		(222)	(205)
Intangível		9.879	173
Ativos intangíveis	13.l	9.946	181
Amortizações acumuladas		(67)	(8)
Total do ativo		978.401	556.070

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	2010	2009
Circulante		691.434	400.982
Recursos de aceites e emissão de títulos		560.436	374.240
Recursos de letras hipotecárias	7	-	23.891
Recursos de letras de crédito imobiliário	8	560.436	350.349
Obrigações por empréstimos		49.365	-
Empréstimos no País - outras instituições	9	49.365	-
Outras obrigações		81.633	26.742
Cobrança e arrecadação de tributos assemelhados		189	25
Sociais e estatutárias		2.181	1.115
Fiscais e previdenciárias		18.462	10.368
Negociação e intermediação de valores	13.g	56.234	13.823
Diversos		4.587	1.411
Exigível a longo prazo		112.895	7.294
Recursos de aceites e emissão de títulos		9.967	7.294
Recursos de letras de crédito imobiliário	8	9.967	7.294
Obrigações por empréstimos		102.000	-
Empréstimos no País - outras instituições	9	102.000	-
Outras obrigações		928	-
Fiscais e previdenciárias		901	-
Diversos		27	-
Patrimônio líquido	10	174.072	147.794
Capital social			
De domiciliados no país		91.911	91.911
Reservas de lucros		82.161	55.883
Total do passivo e patrimônio líquido		978.401	556.070

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 2010

Em milhares de reais, exceto lucro líquido por ação

	Nota	2º semestre de 2010	2010	2009
Receitas da intermediação financeira		67.399	109.109	57.576
Operações de crédito		51.038	88.825	53.489
Resultado de operações com títulos e valores mobiliários		16.361	20.284	4.087
Despesas da intermediação financeira		(37.027)	(56.051)	(27.826)
Operações de captação no mercado		(24.503)	(41.378)	(25.847)
Operações de empréstimos e repasses		(11.145)	(12.231)	-
Provisão para operações de crédito e outros créditos		(1.379)	(2.442)	(1.979)
Resultado bruto da intermediação financeira		30.372	53.058	29.750
Outras receitas (despesas) operacionais		(4.141)	(5.920)	(2.575)
Receitas de prestação de serviços	13.a	18.198	33.077	18.438
Despesas de pessoal	13.b	(6.031)	(12.329)	(9.637)
Outras despesas administrativas	13.j	(11.836)	(19.389)	(7.366)
Despesas tributárias		(3.141)	(5.726)	(3.302)
Outras receitas operacionais	13.c	342	1.166	3.658
Outras despesas operacionais	13.c	(1.673)	(2.719)	(4.366)
Resultado operacional		26.231	47.138	27.175
Outras receitas (despesas) não operacionais		-	231	1.305
Ganhos de capital	13.h	-	231	1.305
Resultado antes da tributação sobre o lucro		26.231	47.369	28.480
Imposto de renda	11	(6.580)	(12.394)	(6.961)
Contribuição social	11	(2.490)	(4.588)	(2.541)
Ativo fiscal diferido		(512)	(209)	642
Participação no lucro		(828)	(828)	(226)
Lucro líquido		15.821	29.350	19.394
Lucro por ação - R\$		21,88	40,60	26,83
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 2010
Em milhares de reais

Nota	Reservas de lucros			Ajuste de avaliação patrimonial - TVM e derivativos	Lucros acumulados	Total
	Capital social	Reserva legal	Reserva de retenção de lucro			
Em 31 de dezembro de 2009						
10	91.911	2.915	52.968	-	-	147.794
	-	-	-	-	(1.678)	(1.678)
	-	-	-	-	29.350	29.350
Destinações:						
10	-	1.468	24.810	-	(26.278)	-
10	-	-	-	-	(1.394)	(1.394)
	91.911	4.383	77.778	-	-	174.072
Em 31 de dezembro de 2008						
	91.911	1.945	35.465	-	-	129.648
	-	-	-	-	(327)	(327)
	-	-	-	-	19.394	19.394
Destinações:						
10	-	970	17.503	-	(18.473)	-
10	-	-	-	-	(921)	(921)
	91.911	2.915	52.968	-	-	147.794
Em 30 de junho de 2010						
	91.911	3.592	52.968	1	12.852	161.324
	-	-	-	-	(1.678)	(1.678)
	-	-	-	(1)	-	(1)
	-	-	-	-	15.821	15.821
Destinações:						
10	-	791	24.810	-	(25.601)	-
10	-	-	-	-	(1.394)	(1.394)
	91.911	4.383	77.778	-	-	174.072

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

BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Demonstração dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro e 2o semestre de 2010
Em milhares de reais

	2º semestre de 2010	2010	2009
Fluxos de caixa das atividades operacionais			
Lucro líquido ajustado	15.905	29.514	19.522
Lucro líquido	15.821	29.350	19.394
Depreciações	46	89	82
Amortizações	39	75	46
Ajuste de avaliação patrimonial - TVM e derivativos	(1)	-	-
Variação de ativos e obrigações			
Redução (aumento) das aplicações interfinanceiras de liquidez	59.398	(42.521)	(55.690)
Redução (aumento) de títulos e valores mobiliários e instrumentos financeiros derivativos	(111.453)	(178.044)	65.237
Redução (aumento) de operações de crédito	(130.446)	(159.023)	(142.773)
Redução (aumento) de outros créditos	8.798	(33.137)	(5.968)
Redução (aumento) de outros valores e bens	-	663	(427)
Aumento (redução) de recursos de aceites e emissão de títulos	129.840	188.868	110.312
Aumento (redução) de outras obrigações por empréstimos e repasses	279	151.365	-
Aumento (redução) de outras obrigações	39.076	53.669	13.047
Caixa gerado (utilizado) proveniente das (nas) atividades operacionais	11.397	11.354	3.260
Fluxos de caixa das atividades de investimento			
Alienação de investimentos	-	-	121
Aquisições de imobilizado de uso	(32)	(54)	(31)
Aquisições de intangíveis	(9.633)	(9.765)	(181)
Caixa gerado (utilizado) proveniente das (nas) atividades de investimento	(9.665)	(9.819)	(91)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento			
Dividendos pagos	-	(921)	(706)
Caixa gerado (utilizado) proveniente das (nas) atividades de financiamento	-	(921)	(706)
Fluxo de caixa gerado (utilizado) no semestre/exercício	1.732	614	2.463
Caixa e equivalente de caixa no início do semestre/exercício	1.997	3.115	652
Caixa e equivalente de caixa no fim do semestre/exercício	3.729	3.729	3.115

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 2010 e 2009

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.

Consoante as Assembléias Gerais Extraordinárias realizadas em 01 de março de 2005 e Protocolos e Justificação de Incorporação de 28 de fevereiro de 2005 e 01 de março de 2005 foram aprovadas as incorporações das empresas controladoras BMSR Participações S.A. e Cadim Mortgages Participações Ltda, à 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 3.017/00, conseqüentemente não acarretaram em aumento no capital social da Companhia.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As presentes demonstrações financeiras foram aprovadas pela diretoria da companhia em 22 de março de 2011.

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.

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 e 2010.

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.

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 obrigatoriedade 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.

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 ou amortização quando aplicável é calculada pelo método linear, utilizando taxas anuais estabelecidas com base na vida útil e econômica dos bens.

BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010 e 2009

Em Milhares de Reais

O diferido refere-se substancialmente aos ágios de incorporação e sua correspondente provisão, totalmente amortizados ou provisionados até fevereiro de 2010.

O intangível refere-se a direitos de uso de softwares, contabilizados pelo custo e amortizados em 60 meses, bem como ao montante pago pela aquisição das atividades de administração dos Fundos de Investimento Imobiliário, conforme Nota 13 (!), que não são amortizados.

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, no montante de R\$ 1.871 (2009 - R\$ 1.179).

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) 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. Aplicações Interfinanceiras de liquidez

Compreendem aplicações em certificados de depósitos interfinanceiros com vencimento até dezembro de 2012 e remuneração de 100,0% a.a. a 105,0% a.a. do CDI ou taxa pré-fixada de 10,59% a.a. (2009 - vencimento até 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.).

5. Títulos e valores mobiliários e instrumentos financeiros derivativos

a) A carteira de títulos e valores mobiliários é composta como segue:

	31/12/2010	
	Valor de Custo	Valor de Mercado
Títulos para Negociação - Carteira própria		
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário		
FII Shopping West Plaza	14.422	14.841
FII BCRE Fund I	40.000	40.400
FII Hotel Maxinvest	16.855	18.685
	<u>71.277</u>	<u>73.926</u>
Títulos Disponíveis para Venda - Carteira própria		
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	36.918	36.919
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário		
FII Brasília Parking	27.200	27.200
FII Property Invest	39.999	39.999
	<u>104.117</u>	<u>104.118</u>
Total	<u>175.394</u>	<u>178.044</u>

BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010 e 2009

Em Milhares de Reais

b) Vencimento dos títulos

As Letras Financeiras do Tesouro - LFT possuem remuneração da selic e vencimento até 07 de setembro de 2013.

6. Operações de crédito

As operações de crédito compreendem financiamentos imobiliários para término de obra e aquisição/reforma de imóveis residenciais e são atualizadas pela TR (Taxa de Referência) adicionada de taxas de juros que variam de 7,95% a.a a 19,56% a.a., IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) adicionado de 6,0% a.a. a 19,56% a.a., ou taxas pré-fixadas de 10,43% a.a. a 18,50% a.a.. Os juros são pagos mensalmente/semestralmente e as operações possuem como último vencimento até dezembro de 2040.

a) Diversificação por prazo

	2010	2009
Vencidos a partir de 15 dias	1.026	553
Vencidos até 15 dias e a vencer até 90 dias	129.439	113.824
A Vencer entre 91 e 360 dias	267.656	213.443
A Vencer há mais de 360 dias	231.530	140.783
Total	629.651	468.603

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:

Nível de Risco	Provisão (%)	2010			2009		
		Saldos	Provisão requerida ^(a)	Provisão adicional ^(b)	Provisão total	Saldos	Provisão total
AA		409.936	-	-	-	312.146	-
A	0,5	163.249	(816)	(57)	(873)	108.644	(572)
B	1,0	24.547	(246)	(17)	(263)	21.773	(230)
C	3,0	25.104	(753)	(53)	(806)	19.869	(628)
D	10,0	2.607	(261)	(18)	(279)	3.826	(403)
E	30,0	1.600	(480)	(33)	(513)	1.555	(494)
F	50,0	509	(254)	(18)	(272)	322	(169)
G	70,0	781	(547)	(38)	(585)	265	(195)
H	100,0	1.318	(1.318)	-	(1.318)	193	(193)
		629.651	(4.675)	(234)	(4.909)	468.603	(2.884)
Operação de crédito		629.651	(4.675)	(234)	(4.909)	468.565	(2.846)
Outros créditos		-	-	-	-	38	(38)
Total		629.651	(4.675)	(234)	(4.909)	468.603	(2.884)

(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.

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	2010	2009
Saldo no início do período	3.795	2.884	1.317
Constituição da provisão	2.034	3.815	3.522
Reversão da provisão	(655)	(1.373)	(1.543)
Baixados como prejuízo	(265)	(417)	(412)
Saldo no final do período	4.909	4.909	2.884

Durante o exercício a Companhia recuperou créditos, anteriormente baixados para prejuízo, no montante de R\$ 500 (2009 - R\$ 113). Adicionalmente, renegociou créditos no montante de R\$ 536.369 (2009 - R\$ 233.299), com o objetivo de adaptar determinados fluxos de amortizações aos novos cronogramas de obras e, também, de vendas das unidades correliatas.

7. Recursos de letras hipotecárias

Em 2009, as letras hipotecárias eram atualizadas pela Taxa de Referência - TR, adicionada de taxas de juros que variam de 7,77% a.a. a 8,60% a.a. com vencimento até novembro de 2010.

BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010 e 2009

Em Milhares de Reais

8. Recursos de letras de crédito imobiliário

As letras de crédito imobiliário são atualizadas pelo IGP-M (Índice Geral de Preços Mercado) mais taxas de juros que variam de 2,0% a.a a 6,45% a.a ou TR (Taxa Referencial), adicionada de taxas de juros que variam de 9,71% a.a. a 10,51% a.a., ou taxa Pré-fixada de 9,00% a.a. a 11,58% a.a., ou por percentual de 84% a 98% do CDI, com vencimento até outubro de 2013.

9. Obrigações por empréstimos no país

Os empréstimos no país, em 31 de dezembro de 2010, referem-se a Cédulas de Crédito Bancário - CCB tomados pela Companhia junto a Instituições Financeiras, remunerados por 100% do CDI, adicionado de taxas que variam de 3,49% a.a. a 3,75% a.a., com vencimento até junho de 2013.

10. Patrimônio líquido

O capital social em 2010 e 2009 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.

O Estatuto determina a distribuição de dividendos no mínimo de 5% sobre o lucro líquido, após a destinação para a reserva legal. Em 2010, a Administração está propondo aos acionistas a distribuição de dividendos mínimos obrigatórios, de acordo com as disposições estatutárias, no montante de R\$ 1.394, assim como a retenção de lucros remanescentes para reinvestimentos nas atividades da Companhia, com base em orçamento de capital aprovado pela Administração.

Em 2009, a Administração propôs aos acionistas a distribuição de dividendos mínimos obrigatórios, de acordo com as disposições estatutárias, no montante de R\$ 921, aprovados na Assembleia Geral Ordinária em 05 de abril de 2010, assim como a retenção de lucros remanescentes para reinvestimentos nas atividades da Companhia, com base em orçamento de capital aprovado pela Administração. O pagamento dos referidos dividendos foi efetuado em 30 de abril de 2010.

O montante registrado em ajustes de períodos anteriores na demonstração das mutações do patrimônio líquido no valor de R\$ 1.678 corresponde ao montante acumulado decorrente do registro da provisão para pagamento do bônus de diretoria em consonância com as disposições do CPC 33 - Benefícios a Empregados, prática contábil não conflitante com as normas do CMN e Bacen, adotadas pela Companhia com o objetivo de equiparar suas práticas contábeis às adotadas pela sua controladora BFRE.

11. Composição da base de cálculo do IR e CSLL

	2010	2009
Resultado antes da tributação e após participações no lucro	46.541	28.254
Adições		
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	2.442	1.979
Adições permanentes	5.087	1.527
Exclusões		
Reversão de provisão para ágio de incorporação	(447)	(3.513)
Marcação a mercado - MTM	(2.649)	-
Exclusões permanentes	-	(17)
Base de cálculo (imposto de renda e contribuição social)	50.974	28.230

	2010		2009	
	Imposto de renda	Contribuição social	Imposto de renda	Contribuição social
Imposto e contribuição	12.719	4.588	7.033	2.541
Incentivo fiscal no exercício	(325)	-	(72)	-
	12.394	4.588	6.961	2.541

A Companhia apresentou 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. Em 31 de dezembro de 2010 o saldo da provisão para ágios de incorporação encontra-se integralmente amortizado.

BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010 e 2009

Em Milhares de Reais

12. Transações entre partes relacionadas

a) As operações entre as partes relacionadas, bem como os ativos, os passivos, as receitas e as despesas correspondentes, podem ser assim sumariados:

	2010		2009	
	Ativos (Passivos)	Receitas (Despesas)	Ativos (Passivos)	Receitas (Despesas)
BMSR II Participações S.A. ⁽⁹⁾				
Dividendos a pagar (Nota 10)	(1.394)	-	(921)	-
Brazilian Finance & Real Estate S.A. ⁽¹¹⁾				
Recursos de Letras de Crédito Imobiliário ⁽²⁾	(70.054)	(229)	(15.025)	(25)
Valores a receber ⁽³⁾	-	835	-	-
Valores a pagar ⁽⁴⁾	(80)	-	(64)	-
Brazilian Securities Companhia de Securitização ⁽¹⁰⁾				
Recursos de Letras Hipotecárias ⁽¹⁾	-	(779)	(22.403)	(2.311)
Recursos de Letras de Crédito Imobiliário ⁽²⁾	-	(1.954)	(38.755)	(3.945)
Valores a receber pela venda de operações de crédito ⁽⁶⁾	26.225	693	232	19
BM Sua Casa Promotora de Vendas LTDA. ⁽¹⁰⁾				
Recursos de Letras de Crédito Imobiliário ⁽²⁾	-	(1.759)	(45.074)	(74)
Valores a pagar ⁽⁷⁾	(2.172)	-	(337)	-
Banco Ourinvest S.A. ⁽¹⁰⁾				
Valores a receber ⁽³⁾	473	6.678	420	4.477
Sublocação	-	-	-	(169)
Valores a pagar ⁽⁴⁾	(332)	-	(179)	-
Comissões ⁽⁵⁾	-	(4.065)	-	(1.958)
Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest ⁽¹⁰⁾				
Sublocação ⁽⁸⁾	-	(606)	-	-
Fundo de Investimento Imobiliário Excellence ⁽¹⁰⁾				
Recursos de Letras de Crédito Imobiliário ⁽²⁾	-	(38)	(1.362)	(7)

(1) Refere-se a captação de LHs, atualizadas pela Taxa de Referência - TR, último vencimento foi em junho de 2010.

(2) Refere-se a captação de LCI's, as quais são atualizadas por CDI, percentuais de 96,0% a 101,5% e com vencimento até abril de 2011.

(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) Correspondem a valores a receber pela venda de operações de crédito. No exercício de 2010 foram efetuadas cessões de crédito para a BS no montante de R\$ 236.630 (2009 - R\$ 43.485).

(7) Taxa de Promoção de Vendas - TPV.

(8) Valor referente a sublocação de espaço físico, conforme "Contrato de Locação para Fins Não Residenciais" celebrados entre a BM e o FII Ourinvest em 1 de maio de 2009.

(9) Controladora.

(10) Ligada.

(11) Controladora Indireta.

b) A remuneração do pessoal chave da Administração totalizou R\$ 4.030 (2009 - R\$ 2.964), sendo R\$ 1.830 (2009 - R\$ 1.764) referente a honorários e R\$ 2.200 (2009 - R\$ 1.200) referente a bônus da diretoria. Esses montantes estão registrados na rubrica Despesas com pessoal (nota 13.b) e se refere a benefícios de curto prazo. O contrato de remuneração baseado em ações foi substituído por sua controladora, BFRE, e está divulgado na nota 13 k.

13. Outras informações

a) As receitas de prestação de serviços correspondem a rendas de serviços de assessoria financeira - R\$ 13.411 (2009 - R\$ 9.874), taxas de estruturação de operações - R\$ 18.204 (2009 - R\$ 8.564) e taxa de administração de FII's - R\$ 1.462 reconhecidas por ocasião da data de sua respectiva auferição. Rendas a receber referem-se aos valores a receber por estes serviços prestados.

b) Despesas de pessoal inclui a remuneração do pessoal chave da Administração, conforme detalhado na nota 12.b.

BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010 e 2009

Em Milhares de Reais

- c) Outras receitas e despesas operacionais em 2010 e 2009 incluem o valor de R\$ 447 (2009 - R\$ 3.513) correspondente a parcela do ágio na incorporação amortizado no exercício e a reversão da parcela equivalente da provisão para ágio. Em 2010, outras despesas incluem também atualização monetária de valores a liberar, no montante de R\$ 701.
- d) 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.
- e) Em 31 de dezembro de 2010 e de 2009 a Companhia não possuía instrumentos financeiros derivativos contabilizados em contas patrimoniais e de compensação.
- f) Outros créditos diversos são representados substancialmente por devedores diversos no montante de R\$ 27.561 (2009 - R\$ 997), dos quais R\$ 26.225 corresponde a valores a receber pela cessão de créditos efetuados para a coligada Brazilian Securities Companhia de Securitização (Nota 12); adiantamentos no montante de R\$ 2.958 (2009 - R\$ 2.962) 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\$ 1.871 (2009 - R\$ 1.179), com realização prevista no prazo de 1 ano e impostos e contribuições a compensar no montante de R\$ 4.094 (2009 - R\$ 2.776).
- g) Outras obrigações - Negociação e intermediação de valores incluem substancialmente R\$ 53.023 (2009 - R\$ 13.148) correspondente a valores a liberar de operações de crédito e R\$ 2.172 (2009 - R\$ 337) referente a Taxa de Promoção de Vendas - TPV, a pagar para a coligada BM Sua Casa Promotora de Vendas Ltda. (Nota 12).
- h) O resultado não operacional refere-se substancialmente ao lucro na venda dos títulos patrimoniais da CETIP.
- 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. Em agosto de 2010 a empresa recebeu auto de infração referente a dedutibilidade de parcela do ágio que foi amortizado no período de março de 2005 a dezembro de 2009. Em setembro de 2010 a instituição decidiu efetuar o pagamento do referido auto, sendo que o total pago, de R\$ 2.444, está registrado na rubrica "Outras despesas administrativas".
- j) Outras despesas administrativas em 31 de dezembro de 2010 incluem substancialmente R\$ 4.065 (2009 - R\$ 1.936) de comissões por distribuição de LHs e LCIs, R\$ 4.370 (2009 - R\$ 1.096) referente a assessoria técnica, R\$ 2.444 de auto de infração conforme divulgado na nota 13 (i), R\$ 1.416 (2009 - R\$ 598) referente a taxa de fiscalização de obra, R\$ 1.273 de comissão por colocação de CCBs e R\$ 847 (2009 - R\$ 686) de despesas de aluguéis.
- k) Em 02 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. Até 31 de dezembro de 2010, nenhum dos Beneficiários da outorga de opções exerceu o primeiro terço das opções que foram outorgadas em 02 de maio de 2008 e que se tornaram exercíveis a partir de 02 de maio de 2009, e nenhum dos Beneficiários exerceu o segundo terço das opções que se tornaram exercíveis em 2 de maio de 2010.
- l) Em 15 de junho de 2010 a Brazilian Mortgages (BM) e o Banco Ourinvest (Banco) firmaram Contrato de Cessão de Direitos e Assunção de Obrigações e Outras Avenças, de forma a ceder para a BM, a totalidade das atividades de administração de Fundos Imobiliários, cessão essa que será válida com relação a cada um dos Fundos a partir das respectivas datas de transferência ou da constituição dos fundos de investimento imobiliário em fase de estruturação, conforme aplicável, observadas as disposições contidas neste contrato e na legislação e regulamentações pertinentes.

As cessões das atividades de administração dos fundos estão condicionadas ao cumprimento das condições descritas no referido Contrato, e à substituição do cedente, na qualidade de administrador dos fundos, pelo cessionário, a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas ou Carta Consulta de cada Fundo, nos termos dos respectivos regulamentos e documentos constitutivos.

Até 31 de dezembro de 2010, já haviam sido cedidas as referidas atividades dos seguintes Fundos: FII Property Invest, FII BM Asset, FII Onix, FII Rubi, FII Shopping Parque Dom Pedro, FII Torre Norte, FII Rodobens, FII Shopping West Plaza, FII Campus Faria Lima, Floripa Shopping FII, FII Max Retail, FII Hotel Maxinvest, FII Parque Dom Pedro Shopping Center, FII Almirante Barroso, FII Torre Almirante e FII Brasília Parking, sendo que o montante pago pela BM ao Banco, totalizou R\$ 9.617 e encontra-se registrado na rubrica "Ativos intangíveis", sem amortizações.

O valor dos recursos de terceiros administrados pela BM totaliza em 31 de dezembro de 2010 o montante de R\$ 1.556.876, que corresponde ao total dos ativos que compõe as carteiras dos respectivos Fundos de Investimento Imobiliário.