

CRI

Crédito de Recebíveis Imobiliários



Safra

SECURITIZADORA

Fevereiro 2009

Material Publicitário

A presente apresentação constitui material publicitário, nos termos do artigo 50 da Instrução nº 400, editada pela Comissão de Valores Mobiliários em 29 de dezembro de 2003.

O investimento nos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”) envolve riscos e incertezas. Para uma descrição mais detalhada dos riscos envolvidos no investimento nos CRIS, leia a seção “Fatores de Risco” do Prospecto Preliminar.

“LEIA O PROSPECTO PRELIMINAR ANTES DE ACEITAR A OFERTA.”

O Prospecto Preliminar da Oferta poderá ser obtido no endereço eletrônico do Coordenador Líder, da Safra Securitizadora, da CVM e da CETIP, informados abaixo:

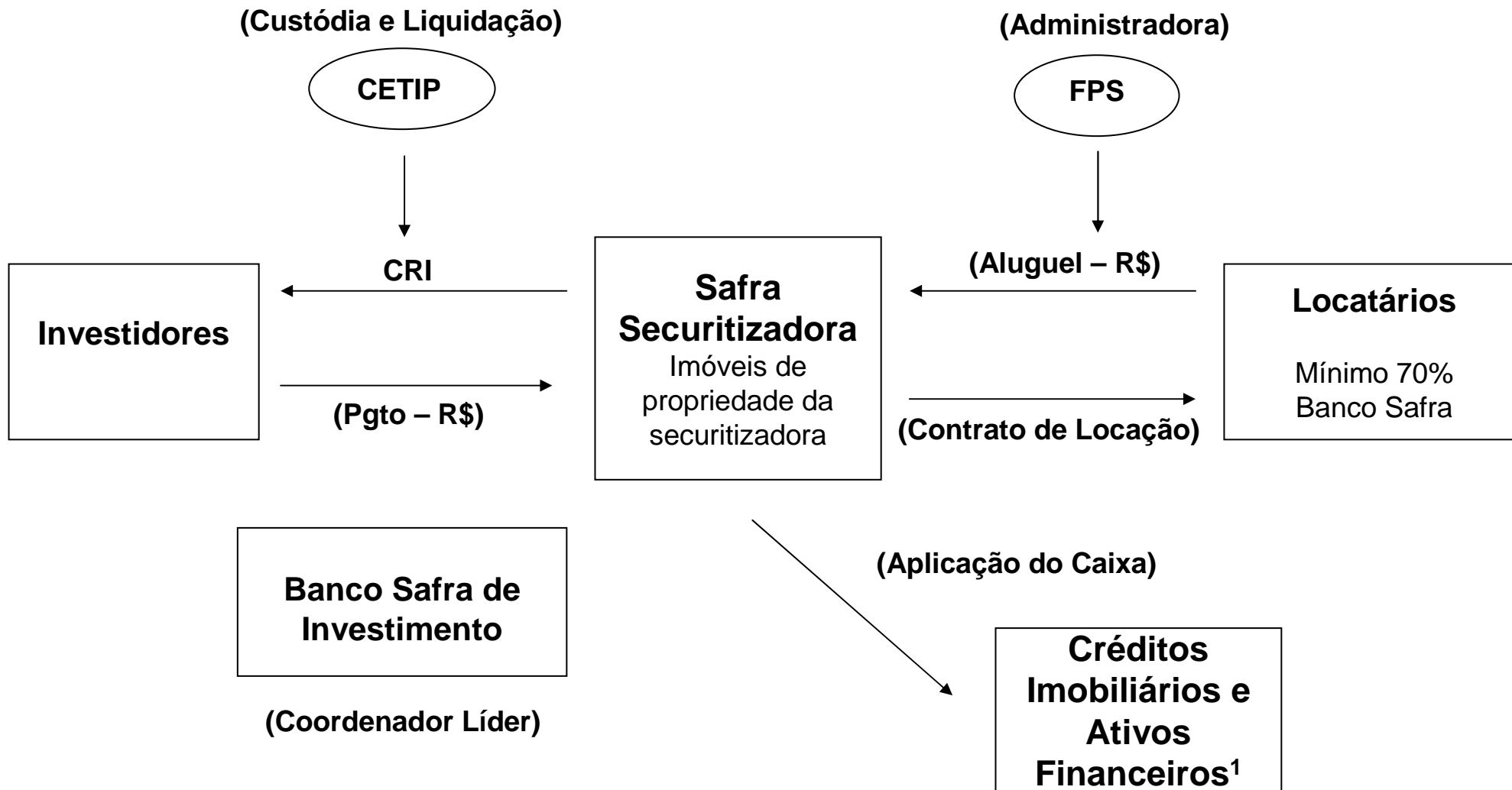
Banco Safra de Investimentos S.A. (www.safrabi.com.br)

Safra Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários
(www.safrasecuritizadora.com.br)

Comissão de Valores Mobiliários (www.cvm.gov.br)

CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos (www.cetip.com.br)





Nota (1): Conforme definido no Prospecto Preliminar de distribuição pública de CRIs

- Valor Total da Emissão: R\$258.000.000,00;
- Valor Unitário do CRI na Data de Emissão: R\$300.000,00;
- Créditos Imobiliários Vinculados à Emissão: R\$466.482.934,49 (32 contratos de locação);
- Emissão divididas em 6 Séries com características específicas: 1^a, 2^a, 3^a, 4^a, 5^a e 6^a Série;
- Quantidade Total de CRIs: 860;
- Quantidade de PMTs (pagamento de amortização e juros): 22 para cada Série;
- Amortizações e juros: semestral (5^o dia útil do mês) após 1^o pagamento da respectiva Série²
- Juros: 95% do CDI (1^a, 3^a e 5^a Séries) e 93% do CDI (2^a, 4^a e 6^a Séries);
- Opções: exercício a cada 1 ou 2 anos²
 - Put: direito do Investidor pedir recompra antecipada dos CRIs
 - Call: direito da Securitizadora resgatar os CRIs antes do vencimento

Nota (2): Datas e valores variam de acordo com as Séries dos CRIs



Série	Pagamentos	Valor Total na Data de Emissão (R\$)	Data de Vencimento	Rentabilidade dos CRIs	Opções de Recompra da Securitizadora (Call)	Opção de Venda Pelo Investidor (Put)
1ª	mar e set	43.800.000	06 de março de 2020	95% do CDI	Bi-anual	Bi-anual
2ª	abr e out	43.800.000	07 de abril de 2020	93% do CDI	Anual	Anual
3ª	maio e nov	42.900.000	08 de maio de 2020	95% do CDI	Bi-anual	Bi-anual
4ª	jun e dez	42.900.000	05 de junho de 2020	93% do CDI	Anual	Anual
5ª	jul e jan	42.300.000	07 de julho de 2020	95% do CDI	Bi-anual	Bi-anual
6ª	ago e fev	42.300.000	07 de agosto de 2020	93% do CDI	Anual	Anual
Total	860 CRIs	258.000.000			(início em 2011)	

Série 1

- Quantidade de CRIs = 146
- Valor da série = R\$ 43.8 milhões
- Meses de PMTs: **março e setembro**
- Juros: **95% do CDI**
- Exercício das opções: a cada 2 anos

1°PMT: 08/09/2009

1°exercício das opções: 09/03/2011

Vencimento: 06/03/2020

Série 3

- Quantidade de CRIs = 143
- Valor da série = R\$ 42.9 milhões
- Meses de PMTs: **maio e novembro**
- Juros: **95% do CDI**
- Exercício das opções: a cada 2 anos

1°PMT: 09/11/2009

1°exercício das opções: 06/05/2011

Vencimento: 08/05/2020

Série 5

- Quantidade de CRIs = 141
- Valor da série = R\$ 42.3 milhões
- Meses de PMTs: **janeiro e julho**
- Juros: **95% do CDI**
- Exercício das opções: a cada 2 anos

1°PMT: 08/01/2010

1°exercício das opções: 07/07/2011

Vencimento: 07/07/2020



Série 2

- Quantidade de CRIs = 146
- Valor da série = R\$ 43.8 milhões
- Meses de PMTs: **abril e outubro**
- Juros: **93% do CDI**
- Exercício das opções: a cada ano

1°PMT: 07/10/2009

1°exercício das opções: 08/04/2010

Vencimento: 07/04/2020

Série 4

- Quantidade de CRIs = 143
- Valor da série = R\$ 42.9 milhões
- Meses de PMTs: **junho e dezembro**
- Juros: **93% do CDI**
- Exercício das opções: a cada ano

1°PMT: 07/12/2009

1°exercício das opções: 08/06/2010

Vencimento: 05/06/2020

Série 6

- Quantidade de CRIs = 141
- Valor da série = R\$ 42.3 milhões
- Meses de PMTs: **fevereiro e agosto**
- Juros: **93% do CDI**
- Exercício das opções: a cada ano

1°PMT: 05/02/2010

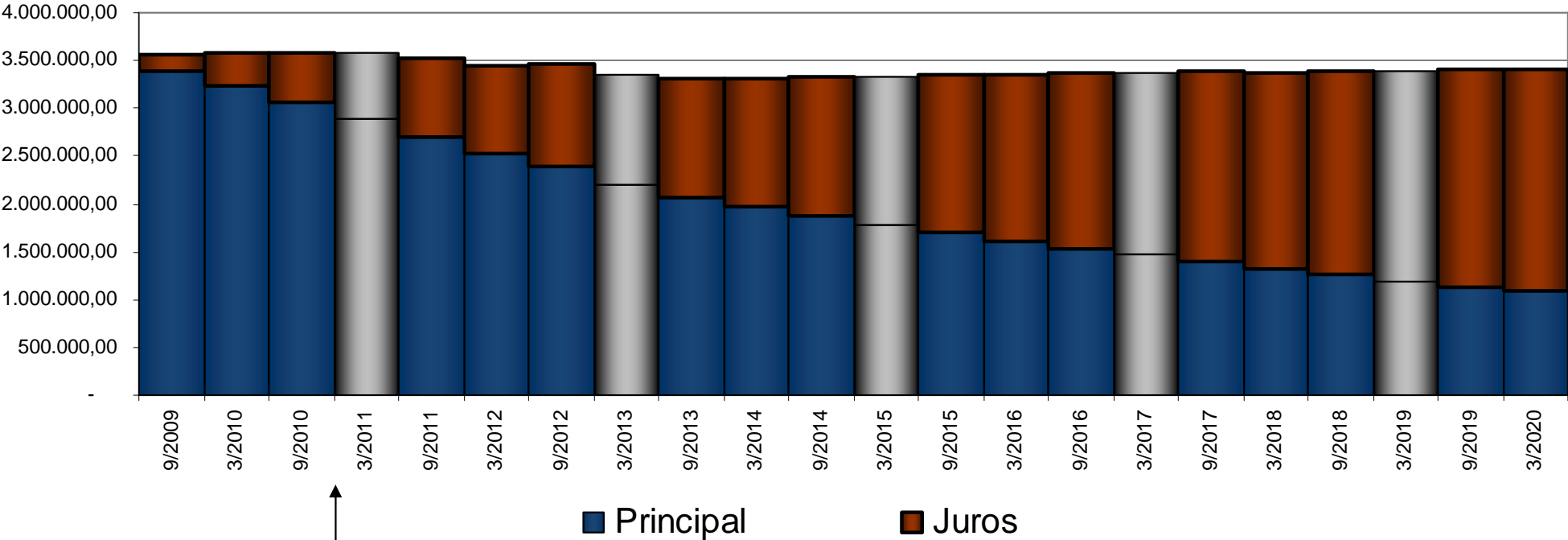
1°exercício das opções: 06/08/2010

Vencimento: 07/08/2020

Obs.: O primeiro exercício da call (opção de resgate antecipado da securitizadora) só ocorrerá em 2011



Exemplo 1ª Serie - 95% CDI



Call da Securitizadora e Put do Investidor

IR Fonte: O investidor pessoa física é isento de imposto de renda sobre o rendimento do CRI.

De acordo com o previsto na Lei nº 11.033, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país titulares de Certificados estão isentos de IRRF.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRIs, os potenciais investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas no Prospecto Preliminar e em outros documentos da Emissão, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

Os riscos descritos abaixo são aqueles que a Emissora acredita que possam afetá-la.

Riscos Macroeconômicos

Riscos relativos à política econômica e à conjuntura econômica e política brasileira

Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária

Recente Desenvolvimento da Securitização Imobiliária

Riscos relativos a alterações na Legislação Tributária aplicável aos Certificados

Riscos Relativos à Emissora

Risco Decorrente da Relação Societária entre a Emissora e o principal Locatário

Pagamento dos Certificados



Riscos Relativos à Emissão dos Certificados

Risco de a Indenização do Seguro não Cobrir o pagamento dos Certificados

Risco de Desapropriação dos Imóveis

Risco de Crédito dos Locatários

Risco de Concentração em Imóvel Específico

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

Quorum de Deliberação em Assembléia Geral de Titulares de Certificados

Liquidação Financeira com Base no Registro Provisório Concedido pela CVM

Ausência de Classificação de Risco

Atuação Recente no Mercado de Securitização de Créditos

Risco de Resgate Antecipado dos Certificados

Inexistência de Regime Fiduciário, Patrimônio Separado e Garantias Adicionais



Lei 9.514, de 20/11/1997

- “Art. 6º - O Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI é título de crédito nominativo, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constitui promessa de pagamento em dinheiro.
- Parágrafo Único: O CRI é de emissão exclusiva das Companhias Securitizadoras.”

Instrução CVM nº 400, de 29/12/2003

- “Dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, nos mercados primário ou secundário.”

Instrução CVM nº 414/04, de 30/12/2004

- “Dispõe sobre o registro de companhia aberta para companhias securitizadoras de crédito imobiliário de oferta pública de distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI.”

Instrução CVM nº 442, de 08/12/2006 e Instrução CVM nº 443, de 08/12/2006

- Alteram, respectivamente, as Instruções CVM 400 e 414. Principal Modificação: Estabelece um limite de 20% por devedor por CRI emitido. Este limite pode ser superado nas seguintes situações: o devedor/co-obrigado seja uma cia aberta ou instituição financeira; e/ou, se o devedor tornar público seu balanço financeiro e demonstrativo de resultados auditado por empresa independente.

Demais: Resolução 2.517, do CMN, de 29/06/1998 e Decisão-Conjunta 13, de 14/03/2003.

