

BRPR 52 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.



CNPJ nº 07.033.882/0001-30

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

em Propriedade para Investimento, cujo cliente é o Estok Comércio e Representação Ltda. (Tok Stok), sendo essa sua principal fonte de recursos.

A Companhia tem suas receitas e endividamento corrigidos pelo Índice IGP-M que no ano de 2014, apresentou variação acumulada positiva de 3,69%, ante uma variação de 5,51% no ano anterior.

A Companhia não contratou ou contratará funcionários, evitando assim, qualquer encargo trabalhista ou previdenciário, ou mesmo investimento em treinamentos específicos, sendo que, a administração da Companhia será exercida pela Diretoria, na forma da Lei e estatuto Social.

A Companhia não realizou e não apresenta planos de realizar investimentos futuros em pesquisa e desenvolvimento de produtos e serviços, bem como de modificar e ou incrementar suas operações em 2015. Conforme estatuto da Companhia, a distribuição de resultado apurado no encerramento do exercício, obedece a determinações contidas na Lei nº 6.404/76. Conforme ainda seu estatuto, a Companhia não distribuirá dividendos intermediários.

As atividades da Companhia não apresentam riscos ao meio ambiente.

Capital Social

O capital social subscrito e integralizado é de R\$ 12.622 mil dividido em 10.584.818 ações sendo que 10.584.817 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal e sem direito a voto, e 1 ação preferencial, nominativa, sem valor nominal, e com direito a voto.

Conselho de Administração

Está composto, atualmente, por três membros, conforme demonstrado na tabela abaixo. Os mandatos de todos os

membros são válidos por dois anos.

Conselho de Administração
Pedro Marcio Dalto dos Santos
Martin Andres Jaco
Marco Antonio Cordeiro

Diretoria Administrativa

Está composta, atualmente, por dois membros, conforme demonstrado na tabela abaixo. Os mandatos de todos os membros são válidos por dois anos.

Diretoria Administrativa
Claudio Bruni
Pedro Marcio Dalto dos Santos

Outros Informações

Nossos auditores Ernst & Young Auditores Independentes S.S., não prestaram outros serviços que não o de auditoria das demonstrações financeiras e revisão das informações trimestrais da Companhia.

São Paulo, 2 de fevereiro de 2015

A Administração

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO EXERCÍCIOS FIMDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E 2013 (Em milhares de reais, exceto lucro por ação)

	31/12/2014	31/12/2013
Receita líquida (Nota 11)	4.012	3.838
Receitas (despesas) operacionais		
Despesas gerais e administrativas (Nota 12)	(155)	(493)
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	–	(8)
Resultado com valor justo das propriedades para investimento (Nota 6)	484	(1.063)
Lucro antes das receitas e despesas financeiras	4.341	2.274
Receitas financeiras (Nota 13)	32	27
Despesas financeiras (Nota 13)	(1.327)	(1.804)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	3.046	497
Imposto de renda e contribuição social (Nota 9)	(1.523)	(5)
Lucro líquido do exercício	1.523	492
Lucro básico e diluído por ação (nota 10)	0,1484	0,0512

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE EXERCÍCIOS FIMDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E 2013 (Em milhares de reais)

	31/12/2014	31/12/2013
Lucro líquido do exercício	1.523	492
Outros resultados abrangentes	–	–
Resultado abrangente do exercício	1.523	492

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA EXERCÍCIOS FIMDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E 2013 (Em milhares de reais)

	31/12/2014	31/12/2013
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	3.560	3.295
Fluxo de caixa das atividades operacionais	3.170	3.166
Lucro líquido do exercício	1.523	492
Ajuste para reconciliação do lucro líquido do período com o caixa gerado pelas aplicações nas atividades operacionais	–	–
Valor justo de propriedades para investimentos	(484)	1.063
Imposto de renda diferido	909	(187)
Juros e variações monetárias sobre empréstimos	1.222	1.736
Variação nos ativos e passivos:	390	129
Contas a receber de clientes	(230)	141
Impostos a recuperar	–	(45)
Outros ativos circulantes	(2)	1
Outros passivos	622	32
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	(16)	(123)
Aquisição de propriedades para investimentos	(16)	(123)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos	(3.648)	(2.926)
Aumento de capital social	500	1.000
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(4.148)	(3.926)

	31/12/2014	31/12/2013
Caixa aplicado das atividades de financiamentos (Redução)/aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa	(104)	246
Saldo de caixa e equivalentes no início do exercício	325	79
Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício	221	325
(Redução)/aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa	(104)	246

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO EXERCÍCIOS FIMDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E 2013 (Em milhares de reais)

	31/12/2014	31/12/2013
Receitas	4.240	4.049
Receitas de aluguel e prestação de serviços	4.240	4.057
Outras receitas	–	(8)
Outras receitas	–	(8)
Provisão para devedores duvidosos	–	–
Insunso adquiridos de terceiros	(153)	(489)
Outros	(153)	(489)
Insunso adquiridos de terceiros	(153)	(489)
Valor adicionado líquido gerado	4.087	3.560
Valor adicionado recebido em transferência	516	(1.036)
Receitas financeiras	32	27
Outros	484	(1.063)
Ajuste valor justo propriedades para investimento	484	(1.063)
Valor adicionado para distribuição	4.603	2.524
Distribuição do valor adicionado:	4.603	2.524
Impostos taxas e contribuições	1.753	228
Federais	1.751	224
Municipais	2	4
Remuneração do capital de terceiros	1.327	1.804
Juros	1.384	1.776
Outros	(57)	(72)
Remuneração do capital próprio	1.523	492
Lucros retidos do período	1.523	492

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO EXERCÍCIOS FIMDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E 2013 (Em milhares de reais)

	31/12/2014	31/12/2013
Receitas	4.240	4.049
Receitas de aluguel e prestação de serviços	4.240	4.057
Outras receitas	–	(8)
Outras receitas	–	(8)
Provisão para devedores duvidosos	–	–
Insunso adquiridos de terceiros	(153)	(489)
Outros	(153)	(489)
Insunso adquiridos de terceiros	(153)	(489)
Valor adicionado líquido gerado	4.087	3.560
Valor adicionado recebido em transferência	516	(1.036)
Receitas financeiras	32	27
Outros	484	(1.063)
Ajuste valor justo propriedades para investimento	484	(1.063)
Valor adicionado para distribuição	4.603	2.524
Distribuição do valor adicionado:	4.603	2.524
Impostos taxas e contribuições	1.753	228
Federais	1.751	224
Municipais	2	4
Remuneração do capital de terceiros	1.327	1.804
Juros	1.384	1.776
Outros	(57)	(72)
Remuneração do capital próprio	1.523	492
Lucros retidos do período	1.523	492

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

conversão da MP 627, que entre outras providências: (i) revoga o Regime Tributário de Transição (RTT) a partir de 2015, com introdução de novo regime tributário; (ii) altera o Decreto-Lei nº 1.598/77 em relação ao cálculo do imposto de renda da pessoa jurídica e da contribuição social sobre o lucro líquido. O novo regime tributário previsto na Lei nº 12.973 passa a vigorar a partir de 2014, caso a Companhia exerça tal opção. Dentre os dispositivos da Lei nº 12.973, destacam-se alguns que dão tratamento à distribuição de lucros e dividendos, cálculo dos juros sobre capital próprio e critério de cálculo da equivalência patrimonial durante a vigência do RTT. Com base na nossa melhor interpretação do texto corrente da referida Lei, a Administração efetuará a opção pela adoção antecipada.

5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Os saldos estão representados por:

	31/12/2014	31/12/2013
Caixa e bancos	14	22
Aplicações financeiras (a)	207	303
Total	221	325

(a) As aplicações financeiras da Companhia estão representadas substancialmente por Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) e operações compromissadas lastreadas em CDBs de emissão de instituições financeiras de primeira linha, sendo resgatáveis em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações.

A Companhia tem políticas de investimentos financeiros que determinam que os investimentos se concentrem em valores mobiliários de baixo risco e aplicações em instituições financeiras de primeira linha, remuneradas a 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

6. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

	31/12/2014	Adição	Valor justo	31/12/2013
Tok&Stok (SP)	41.980	16	484	41.480

i) **Informações sobre as propriedades para investimento**
O valor justo dos imóveis foi calculado por meio do método de Fluxo de Caixa Descontado (DCF), sendo calculado o valor presente com uma taxa de desconto seguindo o modelo CAPM (Capital Asset Pricing Model). A taxa de desconto foi elaborada pelos especialistas internos, os quais calcularam a taxa partindo de uma taxa de juros em uma aplicação livre de risco, mais prêmios de risco de mercado (localidade, valor de aluguel, rating do locatário do imóvel entre outros).

Adicionalmente, as taxas de capitalização também foram obtidas pelos especialistas internos, os quais consideraram a perpetuidade de cada imóvel.

O modelo de fluxo de caixa descontado foi estimado com base nos fluxos de caixa individuais de cada imóvel, sendo considerado o valor atual do aluguel até o final do contrato e o valor do aluguel de mercado atual projetado até o final do período que a Companhia estima manter a propriedade em seu portfólio. Após isso, está descontado do fluxo o orçamento de custos a incorrer - Capex, para os imóveis que estão em construção. As taxas de desconto utilizadas no cálculo do fluxo de caixa (DCF) para os imóveis construídos e em construção foram:

	31/12/2014	31/12/2013
De acordo com a condição específica do imóvel	9,0% ao ano 14,0% ao ano	8,25% ao ano 13,5% ao ano
Taxa de desconto	9,0% ao ano 14,0% ao ano	8,25% ao ano 13,5% ao ano
Cap Rate	8,0% ao ano 10,0% ao ano	7,5% ao ano - 11% ao ano

As premissas de receitas de locações com recebimentos mensais foram consideradas nos fluxos de caixa pelo seu último valor de recebimento e para as receitas de locações com recebimentos anuais foi considerado o último recebimento mais a atualização do índice do contrato até 31 de dezembro de 2014. Essas receitas foram consideradas no fluxo de caixa até o final do contrato de locação vigente, sendo que nos casos em que período do contrato vigente seja inferior ao "Hold period" as receitas de locações foram reajustadas no fluxo de caixa pelo valor de mercado atual disponibilizado por avaliadores especialistas no mercado imobiliário.

A Companhia calculou os fluxos de caixa pelo método de Taxa Real e com isso não foram considerados premissas de inflação nos cálculos.

ii) **Informações sobre a mensuração do valor justo das propriedades para investimento**
As propriedades para investimento são registradas a valor justo, que foi determinado com base em avaliações realizadas pelos especialistas externos e independentes, em 31 de dezembro de 2014.

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2014, os valores de locação não foram objeto de revisões das contratuais.

Com base nas análises da carteira de imóveis elaboradas pela Administração da Companhia, o saldo das propriedades para investimento de R\$41.980 em 31 de dezembro de 2014 reflete as condições de mercado naquela data.

• Taxas de desconto para precificação das propriedades: os fluxos de caixa das propriedades foram descontados através da utilização de taxas de mercado, variando de acordo com características específicas das propriedades com base em dados observados no mercado. As taxas utilizadas para desconto dos fluxos oscilaram entre 10% e 12% ao ano.

7. CONTAS A RECEBER E RECEITAS DIFERIDAS

O contrato de adiantamento é regulado pelo contrato firmado entre a BRPR 52 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. e a Estok Comércio e Representação Ltda., o mesmo foi firmado em 22 de fevereiro de 2005, e tem duração inicial de 12 anos contados a partir da Data de Aceitação da Obra. A Companhia recebeu em fevereiro de 2014 a ótima parcela do aluguel no valor de R\$4.673. Os valores dos arrendamentos são acrescidos da variação acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV) e possui a seguinte composição:

	Período de Início Término	Resíduo Mens/Ano	Circulante
Tok&Stok - SP	01/02/06 31/01/18	Postecipado 02/15	IGP-M 4.284 4.054

Adiantamentos de clientes e receita diferida

	Período de Início Término	Resíduo Mens/Ano	Circulante
Tok&Stok - SP	01/02/06 31/01/18	4.942	4.279

Após decorrido o prazo de 10 anos e o efetivo pagamento de 10 arrendamentos e demais encargos da locação, será concedida em favor da locatária, carência quanto ao arrendamento pelo uso do imóvel pelo tempo restante da locação, ou seja, os últimos 24 meses. Os arrendamentos a serem recebidos nos primeiros 10 anos estão sendo apropriados, linearmente, pelo prazo total de locação.

8. CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Foram emitidos 48 (quarenta e oito) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), nominativo-escriturais, para subscrição pública, em série única, relativa à 1ª emissão da BRPR 52 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. com valor nominal unitário de R\$300 na data de 10 de fevereiro de 2006 (data de emissão) perfazendo o valor total de emissão de R\$14.400. A captação financeira dos CRI ocorreu em 11 de maio de 2006 no montante corrigido de R\$14.708 o qual serviu para quitação do empréstimo junto ao Banco Votorantim S.A. na mesma data.

Os CRI têm prazo de 10 anos, vencendo o último em 10 de fevereiro de 2016, e têm como lastro os créditos imobiliários emergentes do Instrumento Particular de Contrato de Desenvolvimento de Unidade Comercial, Construção sob Encomenda e Locação, celebrado em 22 de fevereiro de 2005, aditado em 1º de julho de 2005 e 23 de fevereiro de 2006.

Aos CRI são conferidos: (i) Atualização monetária pela variação percentual acumulada do IGP-M/FGV mensalmente, a partir da data de emissão e até o mês imediatamente anterior à data da subscrição, calculada "pro rata die" por dias úteis; e (ii) Juros remuneratórios, calculados exponencialmente, a partir da data de emissão, correspondentes a 12,50% (doze vírgula cinquenta por cento), ao ano, ano-base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidentes sobre o saldo do valor nominal dos CRI, atualizado monetariamente na forma indicada acima. A taxa de juros dos CRI é válida pelo prazo total da emissão.

continua

Prezados Acionistas,
A administração da BRPR 52 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. apresenta o Relatório da Administração e as demonstrações financeiras com o relatório dos auditores independentes, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2014. As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários. O Relatório da Administração deve ser lido em conjunto com as demonstrações financeiras da Companhia e respectivas Notas Explicativas.

Em 20 de março de 2012 foi aprovada em assembleias gerais da BR Properties S.A. e da One Properties S.A. ("One Properties") a incorporação da One Properties pela BR Properties. Como consequência da incorporação a One Properties foi extinta e todos os seus bens, direitos e obrigações passaram a integrar o patrimônio da BR Properties.

Na mesma data, a WTorre TSP Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. teve sua administração alterada e passou a se chamar BRPR 52 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

A BRPR 52 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., tem como objeto social, conforme seu estatuto:

- Securitização de créditos imobiliários, originados por imóveis adquiridos e desenvolvidos pela Companhia e, posteriormente locados a terceiros;
- Emissão pública e colocação, no mercado financeiro, de certificados de recebíveis imobiliários lastreados nos créditos imobiliários de sua propriedade nos termos do inciso I acima; e
- Realização de negócios e prestação de serviços estritamente necessários à securitização dos créditos imobiliários referidos nos incisos anteriores.

A Companhia durante o primeiro trimestre de 2014 recebeu, no vencimento, o aluguel do único imóvel, registrado

BALANÇOS PATRIMONIAIS 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E 2013 (Em milhares de reais)

	31/12/2014	31/12/2013
Ativo		
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	221	325
Contas a receber (Nota 7)	4.284	4.054
Tributos a recuperar	209	209
Despesas antecipadas	17	15
Outros ativos circulantes	7	7
Total do ativo circulante	4.738	4.610
Não circulante		
Propriedades para investimentos (Nota 6)	41.980	41.480
Total do ativo não circulante	41.980	41.480

	31/12/2014	31/12/2013
Total do ativo	46.718	46.090

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO - EXERCÍCIOS FIMDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E 2013 (Em milhares de reais)

	Capital social	Reserva legal	Reserva de lucros a realizar	Retenção de lucros	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2012	9.756	549	7.269	5.528	–	23.101
Subscrição de capital	2.061	–	–	–	–	2.061
Lucro líquido do exercício	–	–	–	–	492	492
Constituição de reserva legal no exercício	–	25	–	–	(25)	–
Reversão de juros sobre capital próprio	–	–	–	–	(840)	(840)
Constituição de reserva de retenção de lucros	–	–	–	–	373	373
Saldos em 31 de dezembro de 2013	11.817	574	7.269	5.155	–	24.815
Subscrição de capital	805	–	–	–	–	805
Lucro líquido do exercício	–	–	–	–	1.523	1.523
Constituição de reserva legal no exercício	–	76	–	–	(76)	–
Constituição de reserva de retenção de lucros	–	–	–	–	1.447	–
Saldos em 31 de dezembro de 2014	12.622	650	7.269	6.602	–	27.143

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS - EXERCÍCIOS FIMDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E 2013 (Em milhares de reais)

1. CONTEXTO

A BRPR 52 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. (a "Companhia") é uma sociedade anônima com registro na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e domiciliada no Brasil. O endereço registrado do escritório da Companhia é Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Bernini, Torre A - Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, parte, Brooklin Novo, CEP: 04578-000. Segue abaixo o objeto social da Companhia:

(a) Securitização de créditos imobiliários, originados por imóveis adquiridos e desenvolvidos pela Companhia e, posteriormente, locados a terceiros;

(b) Emissão pública e colocação, no mercado financeiro, de certificados de recebíveis imobiliários lastreados nos créditos imobiliários de sua propriedade nos termos do inciso I acima;

(c) Realização de negócios e prestação de serviços estritamente necessários à securitização dos créditos imobiliários referidos nos incisos anteriores.

(d) Administração e locação de bens próprios.

Atualmente, em decorrência da prática contábil adotada para reconhecimento dos aluguéis e CRI, ocorre o descausamento contábil entre ativo circulante e passivo circulante na data-base das demonstrações financeiras. A parcela do circulante, bem como toda a dívida dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) foram registradas integralmente nas demonstrações financeiras, sendo que os aluguéis a receber que irão gerar o caixa para que a Companhia honre com os seus passivos são registrados mensalmente, na medida em que incorrem pelo regime de competência.

Adicionalmente, vale mencionar que a data de vencimento dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) é posterior à data do recebimento dos aluguéis.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a avaliação dos ativos financeiros e dos instrumentos financeiros derivativos pelo valor justo, as estimativas do valor justo das propriedades para investimento, a análise do risco de crédito para determinação da provisão para devedores duvidosos, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas pelo menos trimestralmente.

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as políticas

