

# BRPR 46 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.



CNPJ nº 04.370.450/0001-27

## RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

c) Realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos créditos imobiliários referidos no item (b) anterior.

A Companhia tem suas receitas e endividamento corrigidos pelo Índice IGP-M que no quarto trimestre de 2013, apresentou variação acumulada positiva de 5,53%, ante uma variação de 7,81% em igual período do 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. Durante o exercício, não houve remuneração aos diretores.

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 2014. 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\$19.142.231, dividido em 3.211.651 ações sendo que 3.211.641 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal e sem direito a voto, e 10 ações preferenciais, nominativas, 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
Claudio Bruni
Martin Andres Jaco
Marco Antonio Cordeiro

### Diretoria Administrativa

Está composto, 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 Daltro dos Santos

### Outras Informações

Nossos auditores Ernst & Young Auditores Independentes S.S., não prestaram outros serviços que não o de revisão das informações trimestrais da Companhia, inclusive para as companhias ligadas. São Paulo, 05 de fevereiro de 2014

### A Administração

#### DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

31 DE DEZEMBRO DE 2013 (Em milhares de Reais)

	31/12/2013	31/12/2012
<b>Receita operacional líquida</b> (Nota 11)	14.313	13.417
<b>Lucro bruto</b>	14.313	13.417
Receitas (despesas) operacionais	-	-
Despesas gerais e administrativas (Nota 12)	(455)	(246)
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(7)	-
Resultado com valor justo das propriedades para investimento	(15.977)	34.621
<b>Lucro antes das receitas e despesas financeiras</b>	(2.126)	47.792
Receitas financeiras (Nota 13)	57	126
Despesas financeiras (Nota 13)	(3.821)	(5.955)
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	(5.890)	41.963
Imposto de renda e contribuição social (Nota 9)	3.247	(7.488)
<b>Lucro líquido do exercício</b>	(2.643)	34.475

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

#### DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

31 DE DEZEMBRO DE 2013 (Em milhares de Reais)

	31/12/2013	31/12/2012
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais</b>	11.441	12.855
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>	12.577	12.511
(Prejuízo)/lucro líquido do período	(2.643)	34.475

	31/12/2013	31/12/2012
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais</b>	11.441	12.855
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>	12.577	12.511
(Prejuízo)/lucro líquido do período	(2.643)	34.475
<b>Ajuste para reconciliação do lucro líquido do período com o caixa gerado pelas aplicações nas atividades operacionais</b>		
Valor justo de propriedades para investimentos	15.977	(34.621)
Imposto de renda diferido	(4.540)	6.710
Juros e variações monetárias s/ empréstimos	3.783	5.947
<b>Varição nos ativos e passivos:</b>	(1.136)	344
Contas a receber de clientes	(3.821)	1.153
Impostos a recuperar	(729)	-
Outros ativos circulantes	24	(77)
Outros passivos	(103)	(6)
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>	(566)	-
Aquisição de propriedades para investimentos	(566)	-
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>	(10.179)	(11.697)
Aumento de capital social	4.000	1.515
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(14.179)	(13.212)
<b>Caixa aplicado das atividades de financiamentos</b>		
<b>Aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa</b>	696	1.158
Saldo de caixa e equivalentes no início do exercício	1.171	13
Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício	1.867	1.171
<b>Aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa</b>	696	1.158

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

#### DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO

31 DE DEZEMBRO DE 2013 (Em milhares de Reais)

	31/12/2013	31/12/2012
<b>Recitas</b>	15.004	14.013
Receitas de aluguel e prestação de serviços	15.011	14.013
Outras receitas	(7)	-
Outras receitas	(7)	-
<b>Insunhos adquiridos de terceiros</b>	(454)	(247)
Outros	(454)	(247)
Insunhos adquiridos de terceiros	(454)	(247)
<b>Valor adicionado bruto</b>	14.550	13.766
<b>Valor adicionado líquido gerado</b>	14.550	13.766
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>	(15.920)	34.747
Receitas financeiras	57	126
Outros	(15.977)	34.621
Ajuste valor justo propriedades para investimento	(15.977)	34.621
<b>Valor adicionado para distribuição</b>	(1.370)	48.513
<b>Distribuição do valor adicionado:</b>	(1.370)	48.513
<b>Impostos taxas e contribuições</b>	(2.548)	8.083
Federais	(2.549)	8.083
Municipais	1	-
<b>Remuneração do capital de terceiros</b>	3.821	5.955
Juros	3.944	5.856
Outros	(123)	99
<b>Remuneração do capital próprio</b>	(2.643)	34.475
Lucros retidos/prejuízo do período	(2.643)	34.475

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

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 taxa de 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

### 6. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

O Termo de Aceitação da Obra foi assinado pela Nestlé Brasil Ltda. em 1º de novembro de 2002, dando início a um período de locação de 150 meses. O arrendamento mensal é de R\$1.240, corrigido anualmente com base na variação percentual acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV).

Não existem saldos em aberto referentes contas a receber no período de 31 de dezembro de 2013.

### 7. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

	31/12/2013	Adição	Valor justo	31/12/2012
Nestlé - SBC	145.609	566	(15.977)	161.020
<b>Total</b>	145.609	566	(15.977)	161.020

#### 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 a perpetuidade de cada imóvel. O valor presente com uma taxa de desconto seguindo o modelo CAPM (Capital Asset Pricing Model). A taxa de desconto foi 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 de aluguel de mercado atual projetado até o final do período que a Companhia estima manter a propriedade em seu portfólio. Após isso, estão descontadas 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:

	31/12/2013	31/12/2012
<b>De acordo com a condição específica do imóvel</b>	8,25% a.a. - 13,5% a.a.	10% a.a. - 15% a.a.
<b>De acordo com a condição específica do imóvel</b>	7,5% a.a. - 11% a.a.	6,5% a.a. - 11% a.a.

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 2013. 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 caixas pelo método de taxa real e com isso não foram consideradas 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 internos da Companhia, em 31 de dezembro de 2013. As metodologias para a determinação do valor justo dos imóveis esta divulgada na Nota Explicativa nº 3.

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2013, os valores de locação não foram objeto de revisões contratuais. Com base nas análises da carteira de imóveis elaboradas pela Administração da Companhia, o saldo das propriedades para investimento de R\$145.609 em 31 de dezembro de 2013 reflete as condições de mercado naquela data.

### 8. CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (CRIS)

A Empresa executou a emissão de 150 Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), nominativo-escriturais, para subscrição pública, em série única, relativa a 1ª emissão da BRPR 46 Securitizadora de Créditos Imobiliários, (a "Companhia"), com valor nominal unitário de R\$300 na data de 3 de novembro de 2002, perfazendo o valor total de emissão de R\$45.000. Os CRIs têm prazo de 150 meses, vencendo o último em 03 de maio de 2015 e tem como lastro o Contrato de Construção e Locação firmado entre a BRPR 46 Securitizadora de Créditos Imobiliários, (a "Companhia") e a Nestlé Brasil Ltda., tendo como garantia:

- Regime fiduciário e constituição de patrimônio em separado;
- Garantia flutuante sobre o patrimônio da securitizadora;
- Alienação fiduciária do imóvel;
- Seguro de riscos empresariais do imóvel.

O PU (Preço Unitário) líquido das parcelas vencidas não atualizáveis é corrigido mensalmente a partir da data de emissão, pela variação percentual acumulada do Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV), sendo que para efeito de atualização das parcelas, é considerado o período de novembro de cada ano a outubro (inclusive) do ano subsequente. Os juros são calculados a partir da data de emissão, correspondentes a 12,50% ao ano.

O principal e os juros são amortizados mensalmente e sucessivamente sempre no dia 3 de cada mês, sendo a última no dia 03 de maio de 2015.

Os recursos para as amortizações virão dos recebimentos do arrendamento imóvel. A Companhia confere como garantia aos titulares dos CRIs o direito de haver seus créditos contra o patrimônio da Companhia na hipótese de o patrimônio separado tornar-se insuficiente.

Garantias: Regime Fiduciário e constituição de Patrimônio em Separado; Garantia Flutuante sobre o Patrimônio da Securitizadora; Alienação Fiduciária do Imóvel; Seguro de Riscos Empresariais do Imóvel.

	31/12/2013	31/12/2012
<b>Encargos financeiros a.a. vencimento</b>	13.407	6.119
<b>Próximo vencimento</b>	13.407	6.119
<b>Último vencimento</b>	13.407	6.119
<b>Circulante</b>	13.407	6.119
<b>Não circulante</b>	13.407	6.119

As parcelas do não circulante têm o seguinte cronograma de pagamento:

	2015	2016
<b>Total</b>	6.119	6.119

### 9. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

Em 31 de dezembro de 2013, o saldo de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social era de R\$12.992:

	31/12/2013	31/12/2012
<b>Lucro antes do imposto de renda e contribuição social</b>	(5.890)	41.963
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota nominal - 34%	-	(14.267)
Adições:		
Diferença temporária - depreciação	(305)	-
Diferenças permanentes e outras	3.387	5.398
Compensação de prejuízos fiscais/base negativa	165	1.381
Despesa de imposto de renda e contribuição social lançada no resultado do exercício consolidado	3.247	(7.488)

A composição da despesa de imposto de renda em 31 de dezembro de 2013 é a seguinte:

	31/12/2013	31/12/2012
Corrente	(1.293)	778
Diferido	4.540	6.710
<b>Total</b>	3.247	7.488

O saldo líquido de imposto de renda e contribuição social diferido passivo em 31 de dezembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012 está assim demonstrado:

	31/12/2013	31/12/2012
<b>Consolidado</b>	41.639	41.274
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	38.224	43.656
Diferença temporária - depreciação	305	-
Outros	86	64
<b>IR diferido passivo</b>	38.615	43.720
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social	(4.299)	(4.864)
<b>IR diferido líquido</b>	34.316	38.856

O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativos são registrados para refletir os efeitos fiscais tributários.

As estimativas de recuperação dos créditos tributários (R\$4.299) foram baseadas nos prejuízos fiscais levando em consideração diversas premissas financeiras e de negócios consideradas no encerramento do período em 31 de dezembro de 2013.

### BALANÇOS PATRIMONIAIS

31 DE DEZEMBRO DE 2013 (Em milhares de Reais)

	31/12/2013	31/12/2012
<b>Ativo Circulante</b>		
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	1.867	1.171
Tributos a recuperar	714	577
Despesas antecipadas	55	79
<b>Total do ativo circulante</b>	2.636	1.827
<b>Não circulante</b>		
Propriedades para investimentos (Nota 7)	145.609	161.020
<b>Total do ativo não circulante</b>	145.609	161.020
<b>Total do ativo</b>	148.245	162.847

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

### DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

31 DE DEZEMBRO DE 2013 (Em milhares de Reais)

	Reservas de lucro					Lucros acumulados	Total
	Capital social subscrito e integralizado	Capital social a integralizar	Reserva legal	Reserva de lucros a realizar	Dividendos complementares a realizar		
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2011</b>	7.974	1.044	343	48.794	4.351	-	57.160
Subscrição de capital	-	-	-	-	-	-	7.974
Adiantamento para futuro aumento de capital aportado por outros sócios	-	(1.044)	-	-	-	-	(1.044)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	34.475
Constituição de reserva legal no exercício	-	-	1.724	-	-	-	(1.724)
Constituição de reserva de lucros a realizar	-	-	-	-	-	-	-
Deliberação de dividendos complementares propostos	-	-	-	-	(4.351)	-	(4.351)
Reversão de juros sobre capital próprio	-	-	-	-	-	(3.050)	(3.050)
Constituição de reserva de retenção de lucros	-	-	-	-	-	29.701	(29.701)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2012</b>	10.602	-	2.067	48.794	-	29.701	91.164
Subscrição de capital	7.540	-	-	-	-	-	7.540
Adiantamento para futuro aumento de capital aportado por outros sócios	-	1.000	-	-	-	-	1.000
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	(2.643)
Reversão de juros sobre capital próprio	-	-	-	-	-	(4.112)	(4.112)
Absorção de prejuízos acumulados	-	-	-	-	-	(1.123)	(1.123)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2013</b>	18.142	1.000	2.067	48.794	-	22.946	92.949

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

31 DE DEZEMBRO DE 2013 (Em milhares de Reais)

## 1. CONTEXTO

A BRPR 46 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. (a "Companhia" anteriormente denominada WTorre NSBC Securitizadora de Créditos Imobiliários) 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, São Paulo - SP. Segue abaixo o objeto social da Companhia:

(a) Locação para a Nestlé Brasil Ltda. do imóvel construído em terreno adquirido para esta única finalidade, na forma pactuada no Contrato de Construção e Locação de Imóvel firmado com a Nestlé Brasil Ltda., em 29/11/01, e aditado em 27/12/01 ("Contrato de Construção e Locação");

(b) Aquisição e securitização de créditos imobiliários oriundos do Contrato de Construção e Locação e a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), nos termos da Lei nº 9.514/97, lastreados em tais créditos; e

(c) Realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos créditos imobiliários referidos no item (b) anterior.

Com o objetivo de padronizar a apresentação das demonstrações financeiras da Companhia com sua controladora, no período findo em 31 de dezembro de 2013, os saldos comparativos dos períodos anteriores foram renomeados e reclassificados, essas alterações não geraram efeitos relevantes nas demonstrações financeiras.

Atualmente, em decorrência da prática contábil adotada para reconhecimento dos aluguéis e CRIs, ocorre o descasamento 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 registrados 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.

