

BRPR 53 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.



CNPJ nº 04.370.082/0001-17

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

f) A realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos Créditos referidos no item (e) anterior.

Parágrafo Primeiro - As atividades de engenharia e construção de que trata o Contrato de Construção e Locação de Imóvel referido no item (b) deste artigo serão realizadas por Companhia especializada contratada para tal finalidade.

Parágrafo Segundo - A Companhia não poderá constituir subsidiária nem participar de outras sociedades ou grupo de sociedades.

Parágrafo Terceiro - A Companhia não poderá incorporar outra sociedade, nem ser incorporada em outra Companhia, nem participar de fusão, cisão ou transformação.

A companhia registrou em 2013 o recebimento do aluguel do único imóvel, registrado em Propriedade para Investimento cujo cliente é a TELESP Celular, no mês de julho.

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.

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 é de R\$ 25.829.459, dividido em 2.164.018 ações, sendo 2.164.008 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, e 10 ações preferenciais de uma única classe, todas nominativas e sem valor nominal.

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 Márcio Daltro dos Santos
Martin Andres Jaco
Márcio 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 Márcio Daltro dos Santos

Outras Informações

Nossos auditores Ernst & Young Auditores Independentes S.S., não prestaram outros serviços que não o de auditoria das Demonstrações Contábeis da Companhia, inclusive para as companhias ligadas.

São Paulo, 05 de fevereiro de 2014

A Administração

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012 (Em milhares de reais)		31/12/2013	31/12/2012
Receita operacional líquida (Nota 11)		27.869	26.504
Lucro bruto		27.869	26.504
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas gerais e administrativas (Nota 12)		(473)	(271)
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas		(8)	-
Resultado com valor justo das propriedades para investimento		(7.783)	30.206
Lucro antes das receitas e despesas financeiras		19.605	56.439
Receitas financeiras (Nota 13)		48	22
Despesas financeiras (Nota 13)		(10.558)	(14.743)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		9.095	41.718
Imposto de renda e contribuição social (Nota 9)		(1.650)	(739)
Lucro líquido do exercício		7.445	40.919

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DO FLUXO DE CAIXA

31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012 (Em milhares de reais)		31/12/2013	31/12/2012
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais		25.116	25.417
Fluxo de caixa das atividades operacionais		25.907	28.191
Lucro líquido do período		7.445	40.919
Ajuste para reconciliação do lucro líquido do período com o caixa gerado pelas aplicações nas atividades operacionais			
Valor justo de propriedades para investimentos		7.783	(30.206)
Imposto de renda diferido		(139)	291
Juros e variações monetárias s/empréstimos		10.818	15.187
Variação nos ativos e passivos:		(791)	(774)
Impostos a recuperar		(434)	(1.297)
Outros ativos circulantes		52	(76)
Outros passivos circulantes		(409)	539
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		(53)	(60)
Aquisição de propriedades para investimentos		(53)	(60)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		(25.994)	(23.478)
Aumento de capital social		3.000	3.795
Pagamento de empréstimos e financiamentos		(28.994)	(27.273)
Caixa aplicado nas atividades de financiamentos			
(Redução)/aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa		(931)	1.879
Saldo de caixa e equivalentes no início do exercício		1.889	10
Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício		958	1.889
(Redução)/aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa		(931)	1.879

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

BALANÇOS PATRIMONIAIS

31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012 (Em milhares de reais)		31/12/2013	31/12/2012
Ativo Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)		958	1.889
Tributos a recuperar		1.731	1.297
Despesas antecipadas		32	84
Total do ativo circulante		2.721	3.270
Não circulante			
Propriedades para investimentos (Nota 6)		282.450	290.180
Total do ativo não circulante		282.450	290.180
Total do ativo		285.171	293.450

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012 (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 propostos	Retenção de lucros			
Saldos em 31 de dezembro de 2011								
Subscrição de capital	11.722	(1.325)	91.968	7.664	-	-	103.162	
Adiantamento para futuro aumento de capital aportado por outros sócios	-	2.000	-	-	-	-	2.000	
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	40.919	40.919	
Constituição de reserva legal no exercício	-	-	2.046	-	-	(2.046)	-	
Constituição de reserva de lucros a realizar	-	-	-	-	-	-	-	
Deliberação de dividendos complementares propostos	-	-	-	-	(7.664)	-	(7.664)	
Reversão de Juros sobre Capital Próprio	-	-	-	-	-	(5.584)	(5.584)	
Constituição de reserva de retenção de lucros	-	-	-	-	33.289	(33.289)	-	
Saldos em 31 de dezembro de 2012	13.560	2.000	91.968	7.664	33.289	143.230	162.711	
Subscrição de capital	11.269	(2.000)	-	-	-	-	9.269	
Adiantamento para futuro aumento de capital aportado por outros sócios	-	1.000	-	-	-	-	1.000	
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	7.445	7.445	
Constituição de reserva legal no exercício	-	-	372	-	-	(372)	-	
Reversão de Juros sobre Capital Próprio	-	-	-	-	-	(6.410)	(6.410)	
Constituição de reserva de retenção de lucros	-	-	-	-	663	(663)	-	
Saldos em 31 de dezembro de 2013	24.829	1.000	91.968	7.664	33.952	154.534	183.947	

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 53 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 1811, parte, Brooklin Novo, CEP 04578-000. Segue abaixo o objeto social da Companhia:

(a) A aquisição de terreno situado na cidade de São Paulo, na Av. Roque Petroni Junior, 1464, objeto da matrícula nº 164.605 do 15º Registro de Imóveis de São Paulo - SP;

(b) A construção da sede administrativa e corporativa da Telesp Celular S.A., em conformidade com as especificações estabelecidas em projeto básico e memorial descritivo solicitado e aprovado pela Telesp Celular S.A. (o "Imóvel"), conforme o disposto no Contrato de Construção e Locação de Imóvel, firmado em 21 de dezembro de 2001 com a Telesp Celular S.A., tendo a Telesp Celular Participações S.A. como fiadora ("Contrato de Construção e Locação");

(c) A locação do Imóvel à Telesp Celular, pelo período de 13 anos, uma vez concluída e aceita a obra;

(d) A securitização dos créditos imobiliários oriundos do Contrato de Construção e Locação ("Créditos");

(e) A emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados nos Créditos; e

(f) A realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos Créditos referidos no item (e) anterior.

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

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

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

2.1. Base de preparação 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 o descaimento 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 a 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 contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade (International Financial Reporting Standards - IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board - IASB. A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e demais órgãos reguladores que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2013.

As demonstrações financeiras são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia. A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 05 de fevereiro de 2014, considerando os eventos subsequentes ocorridos até essa data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras.

2.2. Resultado

Os resultados são registrados pelo regime de competência. As receitas de arrendamento de propriedades para investimentos são reconhecidas no resultado pelo método linear pelo prazo do arrendamento. Incentivos de arrendamento concedidos contratualmente são reconhecidos como parte integral da receita total de aluguel, pelo período do arrendamento.

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras e sobre variações monetárias sobre os contratos de locações, os quais são reconhecidos integralmente no resultado, através do método dos juros efetivos. As despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre CRIs.

2.3. Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo; por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

As aplicações financeiras incluídas como caixa e equivalentes de caixa são classificadas na categoria "ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado".

2.4. Arrendamentos a receber e adiantamento de clientes

Os arrendamentos a receber são decorrentes das locações dos imóveis, os quais são registrados de acordo com o critério contábil apresentado na nota explicativa nº 2.2. Os adiantamentos de clientes referem-se aos recebimentos antecipados dos arrendamentos futuros.

2.5. Propriedades para investimentos

Propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo, incluindo custos da transação. Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimento são apresentadas ao valor justo, que reflete as condições de mercado na data do balanço. O ajuste a valor justo é apurado considerando o valor justo do imóvel, menos o custo atribuído do imóvel (custo histórico líquido do imóvel mais o valor líquido da reavaliação prévia mantida), sendo que nos casos em que é identificada uma variação positiva ou negativa (ganho ou perda) no valor justo das propriedades para investimento o ajuste é reconhecido integralmente no resultado do período.

Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando deixam de ser permanentemente utilizadas e não se vendem nenhum benefício econômico futuro da sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido na venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa. A determinação do valor justo para as demonstrações financeiras anuais é feita com base em avaliações realizadas por empresa de avaliação independente especializada e para as demonstrações financeiras por especialistas internos, utilizando a metodologia descrita a seguir.

Metodologias para mensuração do valor justo das propriedades para investimento

Para a mensuração do valor justo das propriedades, os especialistas internos da Companhia consideram as metodologias abaixo, sendo que em determinados empreendimentos foi considerado somente uma metodologia: *Comparação direta de dados de mercado*: Por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente. Estas evidências de mercado foram homogeneizadas através de ponderação de fatores, de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor. Na falta de elementos comparáveis, adotaram-se também os demais métodos para a definição do valor. *Método da renda / Capitalização direta*: Por essa metodologia, pressupõe-se a expectativa de retorno, ou rentabilidade esperada (yield), por um investidor em um determinado imóvel, ou seja, baseia-se no retorno pontual proporcionado sobre o investimento efetuado. Toma-se como parâmetro a receita potencial anual do imóvel, sobre a qual é aplicada taxas de atratividade (capitalização) coerentes com o mercado, refletindo o risco do investimento, e que resulta no valor disponível para a aquisição do mesmo. *Método da renda / Fluxo de caixa descontado*: Por essa metodologia foi o método de receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação. Para os casos em que o aluguel atual é superior ou inferior ao de mercado, foram consideradas as revisões de mercado, nas datas de revisões de cada contrato. Além disso, no caso de haver cobrança de aluguel percentual, as projeções consideram a maior entre as receitas auferidas. Para a reavaliação a perpetuidade das operações, ao final do 10º ano, foi capitalizada a receita, sendo que o fluxo de receitas e o valor da perpetuidade são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas à percepção de risco do mercado, levando em conta o risco/desempenho provável de cada cenário. Para efeitos de análise, consideramos a continuidade dos contratos vigentes, havendo renovação automática dos mesmos e foram desconsideradas perdas de receita por inadimplência.

As premissas utilizadas para a mensuração do valor justo estão descritas detalhadamente na nota explicativa nº 6.

2.6. Tributos

Imposto sobre receitas de aluguel e serviços prestados

As receitas de aluguel das propriedades para investimento e dos serviços prestados estão sujeitas aos seguintes tributos e contribuições, pelas seguintes alíquotas básicas:

Tributos e contribuições

	Sigla	Alíquotas
Programa de Integração Social	PIS	0,65%
Contribuição Social para Financiamento da Seguridade Social	COFINS	4%

Esses encargos são apresentados como deduções das receitas de aluguel e de serviços prestados, conforme demonstrado na nota explicativa nº 11.

Imposto de renda e contribuição social - correntes

Ativos e passivos tributários correntes do último período de anos anteriores são mensurados ao valor líquido após a pagar para as autoridades fiscais. As alíquotas de imposto e as leis tributárias usadas para calcular o montante são aquelas que estão em vigor ou substancialmente em vigor na data do balanço. Imposto de renda e contribuição social correntes relativos a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido são reconhecidos no patrimônio líquido. A administração periodicamente avalia a posição

fiscal das situações nas quais a regulamentação fiscal requer interpretação e estabelece provisões quando apropriado.

Tributos diferidos

Imposto diferido é gerado por diferenças temporárias na data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos, e seus valores contábeis. Tributos diferidos passivos são reconhecidos para todas as diferenças tributárias temporárias, exceto:

- quando o imposto diferido passivo surge do reconhecimento inicial de ágio ou de um ativo ou passivo em uma transação que não for uma combinação de negócios e, na data da transação, não afeta o lucro contábil ou o lucro ou prejuízo fiscal.

Tributos diferidos ativos são reconhecidos para todas as diferenças temporárias dedutíveis, créditos e perdas tributárias não utilizados, na extensão em que seja provável que o lucro tributável esteja disponível para que as diferenças temporárias dedutíveis possam ser realizadas, exceto:

- quando o imposto diferido ativo relacionado com a diferença temporária dedutível é gerado no reconhecimento inicial do ativo ou passivo em uma transação que não é uma combinação de negócios e, na data da transação, não afeta o lucro contábil ou o lucro ou prejuízo fiscal; e

- sobre as diferenças temporárias dedutíveis associadas com investimentos em controladas, tributos diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que for provável que as diferenças temporárias sejam revertidas no futuro próximo e o lucro tributável esteja disponível para que as diferenças temporárias possam ser utilizadas.

O valor contábil dos tributos diferidos ativos é revisado em cada data do balanço e baixado na extensão em que não é mais provável que lucros tributáveis estarão disponíveis para permitir que todo ou parte do ativo tributário diferido venha a ser utilizado. Tributos diferidos ativos baixados são revisados a cada data do balanço e são reconhecidos na extensão em que se torna provável que lucros tributáveis futuros permitirão que os ativos tributários diferidos sejam recuperados.

Tributos diferidos ativos e passivos são mensurados à taxa de imposto que é esperada de ser aplicável no ano em que o ativo será realizado ou o passivo liquidado, com base nas taxas de imposto (e lei tributária) que foram promulgadas na data do balanço. Imposto diferido relacionado a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido também é reconhecido no patrimônio líquido, e não na demonstração do resultado. Itens de imposto diferido são reconhecidos de acordo com a transação que originou o imposto diferido, no resultado do período ou diretamente no patrimônio líquido.

2.7. Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas ou operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas, e caso o valor contábil líquido exceda o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda.

Na estimativa do valor em uso do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos tributos que reflete o custo médio ponderado de capital para a indústria em que opera a unidade geradora de caixa. O valor líquido de venda é determinado, sempre que possível, com base em contrato de venda firme em uma transação em bases comutativas, entre partes conhecedoras e interessadas, ajustado por despesas atribuíveis à venda do ativo, ou, quando não há contrato de venda firme, com base no preço de mercado de um mercado ativo, ou no preço da transação mais recente com ativos semelhantes.

2.8. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração subsequente

Reconhecimento inicial e mensuração

Os instrumentos financeiros da Companhia são representados pelo caixa e equivalentes de caixa, contas a receber, contas a pagar, empréstimos e financiamentos. Os instrumentos são reconhecidos inicialmente pelo seu valor justo acrescido dos custos diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, exceto os instrumentos financeiros classificados na categoria de instrumentos avaliados ao valor justo por meio do resultado, para os quais os custos são registrados no resultado do exercício.

Mensuração subsequente

A mensuração dos ativos e passivos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado: Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem ativos financeiros mantidos para negociação e ativos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado. Ativos financeiros são classificados como mantidos para negociação se forem adquiridos com o objetivo de venda no curto prazo.

A Companhia avaliou seus ativos financeiros a valor justo por meio do resultado, pois pretend negociá-los em um curto espaço de tempo. Quando a Companhia não estiver em condições de negociar esses ativos financeiros em decorrência de mercados inativos, e a intenção da Administração em vendê-los no futuro próximo sofrer mudanças significativas, a Companhia pode optar em reclassificar esses ativos financeiros em determinadas circunstâncias. A reclassificação para empréstimos e contas a receber, disponível para venda ou mantidos até o vencimento, depende da natureza do ativo.

Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado: Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento a valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros são classificados como mantidos para negociação quando forem adquiridos com o objetivo de venda no curto prazo. Essa categoria inclui instrumentos financeiros derivativos contratados pela Companhia que não satisfazem os critérios de contabilização de hedge definidos pelo CPC 38 (IAS 39). Derivativos, incluídos os derivativos embutidos que não são relacionados ao contrato principal e que devem ser separados, também são classificados como mantidos para negociação, a menos que sejam designados como instrumentos de hedge efetivos.

Ganhos e perdas de passivos para negociação são reconhecidos na demonstração do resultado. Empréstimos e financiamentos: Após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. G

