

BRPR 45 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.



CNPJ nº 07.088.416/0001-52

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A Companhia deverá pagar integral e pontualmente suas obrigações fiscais e apenas poderá deixar de fazê-lo em razão de decisão judicial que assim a autorize. No entanto, até que tal decisão judicial se torne definitiva, não passível de qualquer recurso pelas autoridades fazendárias, a Companhia deverá provisionar, contábil e financeiramente, mensalmente, os valores que seriam devidos caso tal decisão judicial não existisse. A provisão financeira será feita por meio de aquisição de títulos de renda fixa, negociados no mercado financeiro, de emissão do Tesouro Nacional e/ou Banco Central do Brasil e/ou títulos, ou fundos de renda fixa, emitidos ou administrados pelas instituições componentes dos seguintes grupos financeiros: Itaú, Unibanco, Santander ou Bradesco. A Companhia somente poderá realizar uma nova emissão de CRI, após prévia liquidação da emissão de CRI existente, sendo vedada a manutenção de mais de uma emissão simultânea. A Companhia de acordo com o Contrato de Cessão e Aquisição de Direitos Creditórios e Outras Avenças recebeu o valor no mês de outubro. A empresa 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. As atividades da Companhia não apresentam riscos ao meio ambiente.

Capital Social
O capital social subscrito e integralizado é de R\$ 863 mil divididos em 772.005 ações, sendo 771.995 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, e com direito a voto, e 10 ações preferenciais, nominativas, sem valor nominal e sem direito a voto.

BALANÇOS PATRIMONIAIS 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E 2013

(Em milhares de reais)		31/12/2014	31/12/2013
Passivo Circulante		7.039	6.327
Empréstimos e financiamentos (Nota 7)		1	1
Contas a pagar		1	1
Impostos a recolher		68	116
Outros passivos circulantes		7.109	6.445
Total do passivo circulante		16.030	22.382
Não circulante		2	-
Empréstimos e financiamentos (Nota 7)		2	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 8)		16.032	22.382
Total do passivo não circulante		16.032	22.382
Patrimônio líquido (Nota 9)		863	863
Capital social		149	73
Reservas de lucros		1.012	936
Total do patrimônio líquido		24.153	29.763

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DA MUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO EXERCÍCIOS FIMOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E 2013

(Em milhares de reais)				
	Reserva de lucro		Lucros acumulados	Total
Capital social	Reserva legal	Retenção de lucros		
	863	24	140	1.027
	-	-	-	(91)
	-	-	(91)	91
	863	24	49	936
	-	-	-	76
	-	4	-	(4)
	-	-	72	(72)
	863	28	121	1.012

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 31 DE DEZEMBRO DE 2014

(Em milhares de reais)

Prezados Acionistas,

A administração da BRPR 45 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 FIDES Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. teve sua administração alterada e passou a se chamar BRPR 45 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

A BRPR 45 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., tem como objeto social, conforme seu estatuto:

- Aquisição e securitização de créditos imobiliários;
- Emissão pública e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), debêntures ou quaisquer outros títulos de crédito ou valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários;
- Realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos créditos imobiliários referidos nos itens anteriores; e
- Emissão privada de debêntures simples subordinadas, desde que atreladas aos resultados de cada emissão de CRI.

A Companhia não poderá constituir subsidiária nem participar de outras sociedades ou grupo de sociedades. A Companhia não poderá incorporar outra sociedade, nem ser incorporada em outra empresa, não sendo parte de fusão, cisão ou transformação.

	31/12/2014	31/12/2013
Ativo Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	449	418
Tributos a recuperar	127	117
Direitos creditórios a receber (Nota 6)	7.224	6.431
Total do ativo circulante	7.800	6.966
Não circulante		
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 8)	-	12
Direitos creditórios a receber (Nota 6)	16.353	22.785
Total do ativo não circulante	16.353	22.797
Total do ativo	24.153	29.763

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Saldos em 31 de dezembro de 2012

Prejuízo líquido do exercício
Absorção de reserva de retenção de lucros

Saldos em 31 de dezembro de 2013

Lucro líquido do exercício
Constituição de reserva legal no exercício
Constituição de reserva de retenção de lucros

Saldos em 31 de dezembro de 2014

Prejuízo líquido do exercício
Absorção de reserva de retenção de lucros

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

1. CONTEXTO

A BRPR 45 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.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 Berrini, Torre A - Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, parte, Brooklin Novo, CEP: 04573-000. Segue o objeto social da Companhia:

- Aquisição e securitização de créditos imobiliários;
- A emissão pública e colocação, no mercado financeiro, Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), debêntures ou quaisquer outros títulos de crédito ou valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários;
- Realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos créditos imobiliários referidos nos itens anteriores;
- Emissão privada de debêntures simples subordinadas, desde que atreladas aos resultados de cada emissão de CRI.

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 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 contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as normas da CVM e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

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 2014.

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 2 de fevereiro de 2015, 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 financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras e sobre variações monetárias e juros sobre os direitos creditórios, os quais são reconhecidos integralmente no resultado, por meio do método dos juros efetivos. As despesas financeiras abrangem despesas com variações monetárias e juros sobre CRI.

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. Tributos

Imposto sobre receitas prestadas e serviços prestados

As receitas 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 o Financiamento da Seguridade Social	COFINS	4,00%

Ativos e passivos tributários correntes do último período e de anos anteriores são mensurados ao valor recuperável esperado e 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 do patrimônio líquido são reconhecidos diretamente 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 é 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 tributárias 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.

Tributos diferidos ativos e passivos serão apresentados líquidos se existe um direito legal ou contratual para compensar o ativo fiscal contra o passivo fiscal e os tributos.

2.5. 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.

2.6. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração subsequente

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 período.

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 avalia seus ativos financeiros a valor justo por meio do resultado, pois pretende 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, disponíveis 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, incluindo 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. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

2.7. Custos de captação

Custos de captação de recursos de terceiros

Custos de empréstimos diretamente atribuíveis na captação de recursos por meio da contratação de empréstimos ou financiamentos ou pela emissão de títulos de dívida relacionadas com a aquisição de Direitos Creditórios, são reconhecidos como custos da transação. Nesse caso, a taxa é dividida até que a liquidação financeira ocorra. Quando não houver evidências da probabilidade da liquidação financeira de parte ou da totalidade do empréstimo e financiamento, a taxa é capitalizada como um pagamento antecipado de serviços de liquidez e amortizada durante o período do empréstimo e financiamento ao qual se relaciona.

A Companhia deverá pagar integral e pontualmente suas obrigações fiscais e apenas poderá deixar de fazê-lo em razão de decisão judicial que assim a autorize. No entanto, até que tal decisão judicial se torne definitiva, não passível de qualquer recurso pelas autoridades fazendárias, a Companhia deverá provisionar, contábil e financeiramente, mensalmente, os valores que seriam devidos caso tal decisão judicial não existisse. A provisão financeira será feita por meio de aquisição de títulos de renda fixa, negociados no mercado financeiro, de emissão do Tesouro Nacional e/ou Banco Central do Brasil e/ou títulos, ou fundos de renda fixa, emitidos ou administrados pelas instituições componentes dos seguintes grupos financeiros: Itaú, Unibanco, Santander ou Bradesco. A Companhia somente poderá realizar uma nova emissão de CRI, após prévia liquidação da emissão de CRI existente, sendo vedada a manutenção de mais de uma emissão simultânea. A Companhia de acordo com o Contrato de Cessão e Aquisição de Direitos Creditórios e Outras Avenças recebeu o valor no mês de outubro. A empresa 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. As atividades da Companhia não apresentam riscos ao meio ambiente.

Capital Social
O capital social subscrito e integralizado é de R\$ 863 mil divididos em 772.005 ações, sendo 771.995 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, e com direito a voto, e 10 ações preferenciais, nominativas, sem valor nominal e sem direito a voto.

	31/12/2014	31/12/2013
Passivo Circulante		
Empréstimos e financiamentos (Nota 7)	7.039	6.327
Contas a pagar	1	1
Impostos a recolher	1	1
Outros passivos circulantes	68	116
Total do passivo circulante	7.109	6.445
Não circulante		
Empréstimos e financiamentos (Nota 7)	16.030	22.382
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 8)	2	-
Total do passivo não circulante	16.032	22.382
Patrimônio líquido (Nota 9)		
Capital social	863	863
Reservas de lucros	149	73
Total do patrimônio líquido	1.012	936
Total do passivo e patrimônio líquido	24.153	29.763

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

(Em milhares de reais)				
	Reserva de lucro		Lucros acumulados	Total
Capital social	Reserva legal	Retenção de lucros		
	863	24	140	1.027
	-	-	-	(91)
	-	-	(91)	91
	863	24	49	936
	-	-	-	76
	-	4	-	(4)
	-	-	72	(72)
	863	28	121	1.012

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

2.8. Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

3. JULGAMENTOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS CONTÁBEIS SIGNIFICATIVAS

Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeriam um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

No processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia, a Administração fez os seguintes julgamentos que têm efeito mais significativo sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras.

Estimativas e premissas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo período financeiro, são discutidas a seguir:

Tributos

Existem incertezas com relação à interpretação de regulamentos tributários complexos e ao valor e época de resultados tributáveis futuros. Dado o amplo aspecto de relacionamentos de negócios internacionais, bem como a natureza de longo prazo e a complexidade dos instrumentos contratuais existentes, diferenças entre os resultados reais e as premissas adotadas, ou futuras mudanças nessas premissas, poderiam exigir ajustes futuros na receita e despesa de tributos já registrada. A Companhia constitui provisões, com base em estimativas cabíveis, para possíveis consequências de auditorias por parte das autoridades fiscais. O valor dessas provisões baseia-se em vários fatores, como interpretações divergentes dos regulamentos tributários pela entidade tributável e pela autoridade fiscal responsável. Essas diferenças de interpretação podem surgir numa ampla variedade de assuntos, dependendo das condições vigentes no respectivo domicílio da Companhia.

No exercício de 2014 findo em 31 de dezembro, a Companhia está adimplente em todos os tributos. Imposto diferido ativo é reconhecido para todos os prejuízos fiscais não utilizados na extensão em que seja provável que haja lucro tributável disponível para permitir a utilização dos referidos prejuízos. Julgamento significativo da Administração é requerido para determinar o valor do imposto diferido ativo que pode ser reconhecido, com base no prazo provável e nível de lucros tributáveis futuros, juntamente com estratégias de planejamento fiscal futuras.

Valor justo dos instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

4. NOVAS NORMAS E INTERPRETAÇÕES AINDA NÃO ADOTADAS

Uma série de novas normas, alterações de normas e interpretações são efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2015, e não foram adotadas na preparação dessas demonstrações financeiras. Aquelas que podem ser relevantes para a Companhia estão mencionadas a seguir. A Companhia não planeja adotar essas normas de forma antecipada, sendo as principais:

IFRS 9 Financial Instruments (Instrumentos Financeiros - 2010 e 2009)

O IFRS 9 (2009) introduz um novo requerimento para classificação e mensuração de ativos financeiros. Sob o IFRS 9 (2009), ativos financeiros são classificados e mensurados baseados no modelo de negócio no qual eles são mantidos e as características de seus fluxos de caixa contratuais. IFRS 9 (2010) introduz adições em relação aos passivos financeiros. O IASB atualmente tem um projeto ativo para realizar alterações limitadas aos requerimentos de classificação e mensuração do IFRS 9 e adicionar novos requerimentos para endereçar a perda por redução ao valor recuperado de ativos financeiros e contabilidade de hedge.

O IFRS 9 (2010 e 2009) é efetivo para exercícios iniciados em/ou após 1º de janeiro de 2015. A adoção do IFRS 9 (2010) não deve causar um impacto nos ativos e passivos financeiros da Companhia.

O Comitê de Pronunciamentos Contábeis ainda não emitiu pronunciamento contábil ou alteração nos pronunciamentos vigentes, correspondentes a essa norma.

IFRS 15 Receita de contrato com clientes

O IFRS 15 estabelece um modelo de cinco etapas que se aplicam à receita obtida a partir de um contrato com cliente, independentemente do tipo de transação de receita ou da indústria. Aplica a todos os contratos de receita e fornece um modelo para o reconhecimento e mensuração de ganhos ou perdas com a venda de alguns ativos não financeiros que não estão ligados às atividades ordinárias da entidade (por exemplo, as vendas de imóveis, instalações e equipamentos ou intangíveis). Extensas divulgações são também requeridas por esta norma. Este pronunciamento deverá ser aplicado para períodos anuais com início em/ou após 1º de janeiro de 2017, com aplicação antecipada permitida.

O Comitê de Pronunciamentos Contábeis ainda não havia editado determinados pronunciamentos que estavam em estariam em vigor após 31 de dezembro de 2014. Entretanto, em decorrência do compromisso de o CPC manter atualizado o conjunto de normas emitidas pelo IASB, espera-se que esses pronunciamentos e/ou alterações emitidos pelo IASB sejam aprovados para sua aplicação obrigatória.

Avaliação dos impactos da Lei 12.972/2014 (Lantqa Medida Provisória nº 627)

Com a publicação da Instrução Normativa 949/2009 a Companhia optou pelo RTT (Regime Tributário de Transição) que permite à pessoa jurídica eliminar os efeitos contábeis da Lei nº 11.638/07 e da MP nº 449/08, convertida em Lei nº 11.941/09, por meio de registros no Livro de Auração do Lucro Real (LALUR) ou

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS - 31 DE DEZEMBRO DE 2014 (Em milhares de reais)

a) Análise da sensibilidade dos instrumentos financeiros derivativos

A instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, estabelece que as Companhias abertas devem divulgar quadro demonstrativo de análise de sensibilidade, para cada tipo de risco de mercado considerado relevante pela Administração, originado por instrumentos financeiros, ao qual a entidade esteja exposta na data de encerramento de cada período, incluídas todas as operações com instrumentos financeiros derivativos.

Os instrumentos financeiros representados pelos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e pelos contratos de recebíveis tomados como lastro para a emissão desses certificados estão sujeitos às condições equivalentes de taxas, indexadores e prazos, situação que torna neutro os efeitos decorrentes de quaisquer cenários econômicos aos quais a Companhia pode estar exposta. Essa condição é reforçada por serem instrumentos financeiros cuja negociação é vedada, por estarem segregados do patrimônio comum da securitizadora.

Nessa linha, quaisquer variações nos cenários econômicos implicam igualmente efeitos compensáveis para a Companhia.

A Deliberação CVM nº 550, de 17 de outubro de 2008, dispõe que as companhias abertas devem divulgar, em nota explicativa específica, informações qualitativas e quantitativas sobre todos os seus instrumentos financeiros, reconhecidos ou não como ativos ou passivos em seu balanço patrimonial. Os instrumentos financeiros da Companhia são representados por caixa e equivalentes de caixa e estão registrados pelo valor de custo, acrescidos de rendimentos ou encargos incorridos, os quais até 31 de dezembro de 2013 se aproximam dos valores de mercado. Os principais riscos atrelados às operações da Companhia estão ligados à variação da CDI para aplicações financeiras. A Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, dispõe sobre a apresentação de informações sobre instrumentos financeiros, em nota explicativa específica, e sobre a divulgação do quadro demonstrativo de análise de sensibilidade.

As tabelas a seguir demonstram a análise de sensibilidade preparada pela Administração da Companhia e o efeito das operações em aberto em 31 de dezembro de 2014:

	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	5,39%	8,08%	10,77%	13,47%	16,16%
IGP-M	1,84%	2,76%	3,69%	4,61%	5,53%
Ativos e passivos líquidos					
CDI	440	24	36	47	59
IGP-M	508	9	14	19	23
Total	948	33	50	66	82

	Saldo em		Sem	IGP-M	Indexador
	31/12/2014	CDI			
Ativos					
Caixa e equivalentes de caixa	449	440	-		9
Caixa e bancos	9	-	-		9
Aplicações financeiras	440	440	-		-
Direitos creditórios a receber	23.577	-	23.577		-
Total dos ativos com riscos financeiros	24.026	440	23.577		9
Passivos					
Empréstimos e financiamentos	(23.069)	-	(23.069)		-
Certificado de recebível imobiliário (CRI)	(23.069)	-	(23.069)		-
Total dos passivos com riscos financeiros	(23.069)	-	(23.069)		-
Ativos e passivos líquidos	957	440	508		9

A Companhia apresenta a seguir uma comparação por classe do valor contábil e do valor justo dos instrumentos financeiros apresentados nas demonstrações financeiras:

	Valor contábil		Valor justo	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Ativos financeiros				
Caixa e equivalentes de caixa	449	418	449	418
Direitos creditórios	23.577	29.916	23.577	29.916
Tributos a recuperar	127	117	127	117
Total	24.153	30.451	24.153	30.451
Passivos financeiros				
Empréstimos e financiamentos	23.069	28.709	23.069	28.709
Contas a pagar	1	1	1	1
Tributos a recolher	1	-	1	-
Total	23.071	28.710	23.071	28.710

O valor contábil dos instrumentos financeiros registrados no balanço patrimonial reflete, conforme avaliação da Administração, a melhor estimativa de valor de mercado, pois cada instrumento contém variáveis de juros, riscos de mercado e de crédito que na inexistência de um mercado ativo não permitem que esses valores sejam recompostos com premissas diferentes daquelas em que as operações foram originalmente pactuadas.

A Companhia divulga seus ativos e passivos financeiros a valor justo, com base nos pronunciamentos contábeis pertinentes que definem valor justo, os quais se referem a conceitos de avaliação e requerimentos de divulgações

DIRETORIA

Claudio Bruni
Diretor Presidente

Pedro Márcio Daltro dos Santos
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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 adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. 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.

Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da BRPR 45 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2014, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

sobre o valor justo. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

- Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento;
- Hierarquização em três níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com *inputs* observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.
- A valorização em três níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos *inputs* observáveis e não observáveis. *Inputs* observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto *inputs* não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia.

Esses dois tipos de *inputs* criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

- Nível 1 - preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;
- Nível 2 - preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais *inputs* são observáveis; e
- Nível 3 - instrumentos cujos *inputs* significantes não são observáveis. A composição abaixo demonstra ativos financeiros da Companhia à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia de valorização.

Descrição	Nível da hierarquia	31/12/2014	31/12/2013
Ativos financeiros			
Aplicações financeiras	2	440	411

O valor justo dos ativos e passivos financeiros é incluído no valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada. Os seguintes métodos e premissas foram utilizados para estimar o valor justo:

Caixa e equivalentes de caixa, contas a receber, tributos a recuperar, fornecedores e tributos a recolher: aproximam-se de seus valores de realização grande parte devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos.

Empréstimos e financiamentos: as taxas pactuadas refletem substancialmente as condições usuais de mercado em 31 de dezembro de 2014, visto que se tratam de captações recentes.

13. DEMANDAS JUDICIAIS

Com base na opinião dos consultores jurídicos da Companhia e avaliação da Administração, não foram registradas providências para demandas judiciais, pois não havia processos classificados como de perda provável.

14. EVENTOS SUBSEQUENTES

Não houve evento subsequente passível de divulgação, no âmbito do CPC 24 - Evento Subsequente.

CONTADOR

Felipe Carneiro
CRC 1SP296093/P-3

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Examinamos, também, a Demonstração do Valor Adicionado (DVA), referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2014, elaborada sob a responsabilidade da Administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas. Essa demonstração foi submetida aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, está adequadamente apresentada, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

São Paulo, 2 de fevereiro de 2015



ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP015199/O-6
Marcos Alexandre S. Pupo
Contador CRC-1SP221749/O-0

Anderson Lopes Bastos
Contador CRC-1SP253897/O-3