

# 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 2014 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 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 é de R\$ 36.323 divididos em 2.327.187 ações, sendo 2.327.177 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 dois membros, conforme demonstrado na tabela abaixo. Os mandatos de todos os membros são válidos por dois anos.

Conselho de Administração
Pedro Marcio Daltro dos Santos
Martin Andres Jaco
Marcio 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 auditoria das demonstrações financeiras e revisão das informações trimestrais da Companhia.

São Paulo, 2 de fevereiro de 2015

A Administração

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS			
EXERCÍCIOS FIMOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E 2013			
(Em milhares de reais, exceto lucro por ação)			
	31/12/2014	31/12/2013	
<b>Receita líquida (Nota 11)</b>	<b>29.617</b>	<b>27.869</b>	
Receitas (despesas) operacionais	(257)	(473)	
Despesas gerais e administrativas (Nota 12)	—	(8)	
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(10.883)	(7.783)	
<b>Lucro antes das receitas e despesas financeiras</b>	<b>18.737</b>	<b>19.605</b>	
Receitas financeiras (Nota 13)	91	48	
Despesas financeiras	(6.843)	(10.558)	
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>11.725</b>	<b>9.095</b>	
Imposto de renda e contribuição social (Nota 9)	(6.800)	(1.650)	
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>4.925</b>	<b>7.445</b>	
<b>Lucro por ação</b>	<b>2,2573</b>	<b>3,6496</b>	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE			
EXERCÍCIOS FIMOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E 2013			
(Em milhares de reais)			
	31/12/2014	31/12/2013	
Lucro líquido do exercício	4.295	7.445	
Outros resultados abrangentes	—	—	
Resultado abrangente do exercício	4.295	7.445	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA			
EXERCÍCIOS FIMOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E 2013			
(Em milhares de reais)			
	31/12/2014	31/12/2013	
<b>Caixa líquido proveniente das atividades operacionais</b>	<b>25.828</b>	<b>25.116</b>	
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>	<b>25.167</b>	<b>25.307</b>	
Lucro líquido do período	4.925	7.445	
<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	10.883	7.783	
Imposto de renda diferido	2.521	(139)	
Juros e variações monetárias sobre empréstimos	6.838	10.818	
<b>Variação nos ativos e passivos:</b>	<b>661</b>	<b>(791)</b>	
Impostos a recuperar	—	(434)	
Outros ativos circulantes	(3)	52	
Impostos sobre juros sobre capital próprio	(277)	—	
Outros passivos circulantes	941	(409)	
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>	<b>(173)</b>	<b>(63)</b>	
Aquisição de propriedades para investimentos	(73)	(63)	
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>	<b>(24.806)</b>	<b>(25.994)</b>	
Aumento de capital social	6.000	3.000	
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(30.806)	(28.994)	
<b>Caixa aplicado das atividades de financiamentos</b>			
<b>Aumento/(redução) líquida no caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>949</b>	<b>(931)</b>	
Saldo de caixa e equivalentes no início do exercício	958	1.889	
Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício	1.907	958	
<b>Aumento/(redução) líquida no caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>949</b>	<b>(931)</b>	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO			
EXERCÍCIOS FIMOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E 2013			
(Em milhares de reais)			
	31/12/2014	31/12/2013	
Receitas	31.062	29.220	
Receitas de aluguel e prestação de serviços	31.062	29.228	
Outras receitas	—	(8)	
Outras receitas	—	(8)	
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>	<b>(255)</b>	<b>(469)</b>	
Outros	(255)	(469)	
Insumos adquiridos de terceiros	(255)	(469)	
<b>Valor adicionado líquido gerado</b>	<b>30.807</b>	<b>28.751</b>	
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>	<b>(10.792)</b>	<b>(7.735)</b>	
Resultado de equivalência patrimonial	91	48	
Receitas financeiras	(10.883)	(7.783)	
Outros	(10.883)	(7.783)	
<b>Ajuste valor justo propriedades para investimento</b>	<b>20.015</b>	<b>21.016</b>	
<b>Valor adicionado para distribuição</b>	<b>20.015</b>	<b>21.016</b>	
<b>Distribuição do valor adicionado:</b>	<b>8.247</b>	<b>3.013</b>	
<b>Impostos, taxas e contribuições</b>	<b>8.245</b>	<b>3.099</b>	
Federais	2	4	
Municipais	6.843	10.558	
Juros	7.124	10.963	
Outros	(281)	(405)	
<b>Remuneração do capital próprio</b>	<b>4.925</b>	<b>7.445</b>	
Lucros retidos do período	4.925	7.445	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

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 ou 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 nº 12.973/2014 (antiga 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 Apuração do Lucro Real (LALUR) ou de controles auxiliares, sem qualquer modificação da escritura mercantil.

No dia 11 de novembro de 2013 foi publicada a Medida Provisória (MP) nº 627 que revogava o Regime Tributário de Transição (RTT) entre outras providências. Em 13 de maio de 2014 foi publicada a Lei 12.973, resultado da 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 12.973 passa a vigorar a partir de 2014, caso a Companhia exerça tal opção. Dentre os dispositivos da Lei 12.973, destacam-se alguns que dão tratamento à distribuição de lucros e dividendos, cálculo dos juros sobre capital próprio e critério de cálculos da equivalência patrimonial durante a vigência do RTT. Com base na nossa melhor interpretação do texto corrente da referida Lei, a Administração efetuará opção pela adoção antecipada.

5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
	31/12/2014	31/12/2013	
Caixa e bancos	14	12	
Aplicações financeiras (a)	1.893	946	
<b>Total</b>	<b>1.907</b>	<b>958</b>	

(a) As aplicações financeiras da Companhia estão representadas substancialmente por Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) e operações comprometidas 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 às taxas de 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

6. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS				
	31/12/2014	Adição	Valor justo	31/12/2013
Vivo (SP I - Morumbi)	271.640	73	(10.883)	282.450
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 segundo o modelo CAPM ( <i>Capital Asset Pricing Model</i> ), sendo calculado 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, <i>rating</i> 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 propriedade em seu portfólio. Após isso, estão descontadas do fluxo o orçamento de custos a incorrer - Capex - para o imóvel 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	
Crescimento de longo prazo em taxas reais de aluguel (%)	9,0% ao ano - 14,0% ao ano		8,25% ao ano - 13,5% ao ano	
Taxa de desconto	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 Fluxo de Caixa 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 internos da Companhia, em 31 de dezembro de 2014.

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2014, os valores de locação não foram objeto de revisão contratual. Com base nas análises da carteira de imóveis elaboradas pela Administração da Companhia, o saldo das propriedades para investimento de R\$271.640 em 31 de dezembro de 2014 reflete as condições de mercado naquela data.

**7. CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**

Foram emitidos 316 (trezentos e dezesseis) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), nominativos-escriturais, para subscrição pública, em série única, relativa a 1º emissão da BRPR 53 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., com valor nominal unitário de R\$300 na data de 3 de julho de 2003 (data de emissão) perfazendo o valor total de emissão de R\$94.800.

Os CRI têm prazo de 12 (doze) anos, vencendo em três de julho de 2015, e têm como lastro os créditos imobiliários emergentes do Contrato de Construção e Locação de Imóvel (Créditos), firmado em 21 de dezembro de 2001, aditado em sete de janeiro de 2002 e 30 de junho de 2003, entre as partes (Contrato de Construção e Locação). O PU (preço unitário) dos CRI 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 (IGPM/FGV), no período de julho de cada ano a junho (inclusive) do ano subsequente.

Os CRI são conferidos juros, calculados a partir da data de emissão, correspondentes a 13% (treze por cento) ao ano, incidentes sobre o PU nominal. Os PUs são atualizados mensalmente e pagos anualmente na forma indicada acima, sendo então deduzidos os valores das amortizações anuais. A taxa de juros do CRI é válida pelo prazo total da emissão. Os CRI têm como garantia complementar alienação fiduciária do imóvel aos detentores dos CRI até a liquidação integral dos CRI.

O principal e os juros dos CRI são amortizados anualmente e sucessivamente sempre em julho de cada ano. A primeira amortização ocorreu no dia três de julho de 2004 e a última será no dia três de julho de 2015. Em julho de 2013 ocorreu a décima amortização do CRI no montante de R\$28.994.

Os recursos para as amortizações virão dos recebimentos anuais do aluguel do imóvel locado a VIVO, tendo como garantia:

- Garantia Fiduciária constituída em Patrimônio em Separado;
- Garantia Flutuante sobre o Patrimônio da Securitizadora;
- Alienação Fiduciária do Imóvel;
- Fiança da Telesp Celular no âmbito do Contrato de Locação;
- Seguro de riscos empresariais do Imóvel.

continua —>

**Prezados Acionistas,**

A administração da BRPR 53 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. apresenta o Relatório de 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 de 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 TC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. teve sua administração alterada e passou a se chamar BRPR 53 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

A BRPR 53 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., tem como objeto social, conforme seu estatuto:

a) A aquisição de terreno situado na cidade de São Paulo, na Avenida 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 (treze) 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

BALANÇOS PATRIMONIAIS - 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E 2013			
(Em milhares de reais)			
	31/12/2014	31/12/2013	
<b>Ativo Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	1.907	958	
Tributos a recuperar	1.731	1.731	
Despesas antecipadas	35	32	
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>3.673</b>	<b>2.721</b>	
Não circulante	—	—	
Propriedades para investimentos (Nota 6)	271.640	282.450	
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>271.640</b>	<b>282.450</b>	
<b>Total do ativo</b>	<b>275.313</b>	<b>285.171</b>	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO - EXERCÍCIOS FIMOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E 2013						
(Em milhares de reais)						
	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Reserva legal	Reserva de lucros a realizar	Retenção de lucros acumulados	Total
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2012</b>	<b>13.560</b>	<b>2.000</b>	<b>2.413</b>	<b>91.968</b>	<b>33.289</b>	<b>143.230</b>
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)	—
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2013</b>	<b>24.829</b>	<b>1.000</b>	<b>2.785</b>	<b>91.968</b>	<b>33.952</b>	<b>154.534</b>
Subscrição de capital	11.494	(1.000)	—	—	—	10.494
Lucro líquido do exercício	—	—	—	—	4.925	4.925
Constituição de reserva legal no exercício	—	—	246	—	(246)	—
Reversão de juros sobre capital próprio	—	—	—	—	(1.844)	(1.844)
Constituição de reserva de retenção de lucros	—	—	—	—	4.679	(4.679)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2014</b>	<b>36.323</b>	<b>—</b>	<b>3.031</b>	<b>91.968</b>	<b>36.787</b>	<b>168.109</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS - 31 DE DEZEMBRO DE 2014**  
(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 181, 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 Avenida 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 CRI, 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 (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.

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**

**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 afetadas 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 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 de arrendamento de propriedades para investimentos são reconhecidas no resultado pelo método linear pelo prazo do arrendamento. Incentivos de arrendamento conhecidos contratualmente são reconhecidos como parte integral da receita total de aluguéis, 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 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 insign

# BRPR 53 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

CNPJ nº 04.370.082/0001-17

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS - 31 DE DEZEMBRO DE 2013 (Em milhares de Reais)**

	Encargos financeiros ao ano	Último vencimento	31/12/2014		31/12/2013	
			Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante
Vivo (SP I - Morumbi)	13% + IGP-M	03/07/2015	<b>29.295</b>	-	24.990	28.273
Custos de transação			<b>(206)</b>	-	(276)	-
<b>Total</b>			<b>29.089</b>	-	24.714	28.273

### 8. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

Foi firmada com a locatária Telesp Celular S.A., em 21 de dezembro de 2001, o Contrato de Construção e Locação de Imóvel, que tem duração de 12 anos. Os valores são acrescidos da variação percentual acumulada do IGP-M/FGV.

Vivo (SP I - Morumbi)	Início	Término	Vencimento	31/12/2014		31/12/2013	
				Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante
	01/07/03	30/07/16	Anual Antecipado	<b>16.001</b>	<b>15.061</b>	-	-
<b>Total</b>				<b>16.001</b>	<b>15.061</b>	-	-

Caso ocorra rescisão do contrato de locação motivada pela VIVO, a mesma deverá pagar à securitizadora, a título de perdas e danos pré-fixados, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do número de anos inteiros faltantes para o término do prazo inicial do contrato de locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, corrigido monetariamente, conforme contrato.

### 9. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

Em 31 de dezembro de 2014, o saldo de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social era de R\$18.657.		
	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	<b>11.725</b>	9.095
Imposto de renda e contribuição social às liquotas nominais (34%)	<b>(3.987)</b>	(3.092)
<b>Ajustes para apuração da alíquota efetiva</b>		
Crédito em razão da inclusão de JCP como despesas operacionais	<b>627</b>	2.180
<b>Exclusões/(adições) permanentes, líquidas</b>		
Utilização de prejuízos fiscais de anos anteriores	<b>1.845</b>	776
Diferenças temporárias e permanentes	<b>(5.285)</b>	(1.514)
<b>Despesa com imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(6.800)</b>	(1.650)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	<b>(2.521)</b>	139
Imposto de renda e contribuição social correntes	<b>(4.279)</b>	(1.789)
<b>Total</b>	<b>(6.800)</b>	(1.650)

A composição da despesa de imposto de renda em 31 de dezembro de 2014 é a seguinte:

	31/12/2014	31/12/2013
Corrente	<b>(4.279)</b>	(1.789)
Diferido	<b>(2.521)</b>	139
<b>Total</b>	<b>(6.800)</b>	(1.650)

O saldo líquido de imposto de renda e contribuição social diferido passivo em 31 de dezembro de 2014 está assim demonstrado:

	31/12/2014	31/12/2013
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	<b>61.632</b>	65.332
Diferença temporária - depreciação	<b>6.128</b>	1.727
Outros	<b>69</b>	94
<b>IR e CSLL diferido passivo</b>	<b>67.829</b>	67.153
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social	<b>(6.343)</b>	<b>(8.188)</b>
<b>IR diferido ativo</b>	<b>(6.343)</b>	<b>(8.188)</b>
<b>IR diferido líquido</b>	<b>61.486</b>	<b>58.965</b>

O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativos são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros atribuíveis às diferenças temporárias entre a base fiscal de ativos e passivos e seu respectivo valor contábil. As estimativas de recuperação dos créditos tributários (R\$6.343) foram elaboradas levando em consideração diversas premissas financeiras e de negócios consideradas no encerramento do período findo em 31 de dezembro de 2014. Consequentemente, essas estimativas estão sujeitas a não se concretizarem no futuro tendo em vista as incertezas inerentes a essas previsões.

Os impostos diferidos passivos são oriundos dos ajustes entre os reconhecimentos e critérios contábeis diferentes entre a contabilidade fiscal e a societária. Essa diferença está representada pela diferença temporária tributável, e a obrigação de pagar o tributo incidente sobre o lucro em períodos futuros é um passivo fiscal diferido. A realização desse passivo decorrerá da alienação desse ativo, com isso, a diferença temporária tributável reverterá e a entidade terá lucro tributável. Os ajustes que ocasionam o registro contábil de impostos diferidos passivos referem-se substancialmente ao valor justo dos imóveis.

### 10. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) **Capital social**

Em 19/12/2014, a Companhia aprovou mediante aprovação da Assembleia Geral Extraordinária Ordinária, a capitalização de um valor total de R\$10.494, sendo R\$6.000 anteriormente denominados como aporte para futuro aumento de capital e R\$4.494 por capitalização de Juros sobre Capital Próprio.

Em 31 de dezembro de 2014, o capital social é de R\$36.323, dividido em 2.327.187 ações, sendo 2.327.177 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, e 10 ações preferenciais de uma única classe, todas nominativas e sem valor nominal.

b) **Reserva legal**

É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada período social, em conformidade com o artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

c) **Reserva de lucros a realizar**

Conforme previsto no Estatuto Social da Companhia, no período em que o montante do dividendo mínimo obrigatório for superior à parcela realizada do lucro líquido do exercício, a parcela excedente deve ser registrada na reserva de lucros a realizar.

O cálculo é realizado anualmente, sendo que em 31 de dezembro de 2014, a reserva de lucros a realizar totalizou R\$91.968.

d) **Dividendos**

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, é garantido aos acionistas dividendo mínimo obrigatório de 0,001% do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei nº 6404/76.

A Lei nº 9.249/95, complementada por disposições legais contidas na Lei nº 9.430/96, facultou a dedutibilidade fiscal do registro contábil de juros sobre capital próprio, calculados com base na variação da Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP) vigente no período. Esses juros são computados tendo por base o patrimônio líquido, sendo que, para efeito de dedutibilidade fiscal, devem ser pagos ou creditados aos acionistas, estando limitados a 50% do lucro líquido do exercício ou 50% das reservas de lucros retidos relativos a exercícios anteriores.

e) **Lucro por ação**

	31/12/2014	31/12/2013
Lucro atribuível aos acionistas controladores da Companhia	<b>4.295</b>	7.445
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas	<b>2.181.991</b>	2.040.155
<b>Lucro básico por ação - reais</b>	<b>2.2573</b>	<b>3.6496</b>

A Companhia não possui dívida conversível em ações com opção de compra de ações outorgada, por isso, não calcula o lucro por ação diluído.

DIRETORIA		
	<b>Claudio Bruni</b> Diretor Presidente	<b>Pedro Márcio Dalto dos Santos</b> Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

11. RECEITA LÍQUIDA		
	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
Vivo (SP I - Morumbi)	<b>31.062</b>	29.228
Tributos sobre receita	<b>(1.445)</b>	(1.359)
<b>Receita líquida</b>	<b>29.617</b>	<b>27.869</b>

### 12. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

31/12/2014	31/12/2013	
Serviços prestados por terceiros	<b>(37)</b>	(22)
Publicações legais e outras	<b>(150)</b>	(295)
Impostos e taxas	<b>(2)</b>	(4)
Outras despesas administrativas	<b>(68)</b>	(152)
<b>Total</b>	<b>(257)</b>	<b>(473)</b>

Por disposição estatutária, a Companhia não contratou e não contratará funcionários, sendo todos os serviços necessários prestados pelos seus administradores ou por empresas especializadas terceirizadas.

### 13. RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

Os saldos estão representados por:

	31/12/2014	31/12/2013
<b>Despesas financeiras</b>		
Juros sobre empréstimos CRI	<b>(6.838)</b>	(10.818)
Amortização de encargos sobre empréstimos	<b>(286)</b>	(145)
Outros	<b>281</b>	405
<b>Total</b>	<b>(6.843)</b>	<b>(10.558)</b>

<b>Receitas financeiras</b>		
Rendimento sobre aplicações financeiras	<b>95</b>	57
Outras receitas financeiras	<b>(4)</b>	(9)
<b>Total</b>	<b>91</b>	48
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(6.752)</b>	<b>(10.510)</b>

### 14. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A Administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando à liquidez, rentabilidade e segurança.

A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha e em títulos de curto prazo. O risco de crédito é minimizado, pois os contratos de aluguel foram celebrados com clientes de primeira linha.

(i) **Risco de mercado** - Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas, descasamento de prazos ou moedas nas carteiras ativas e passivas. Esse risco é minimizado na Companhia pela compatibilidade entre os títulos emitidos e os recebíveis que lhes dão lastro. Os indexadores condicionados nos instrumentos de arrendamento são semelhantes aos utilizados nas operações extrudadas de emissão de CRI.

(ii) **Risco de crédito** - Considerado como a possibilidade de a Companhia incorrer em perdas resultantes de problemas financeiros com os arrendatários, que os levem a não honrar os compromissos assumidos com a Companhia. Para minimizar esse risco, a Companhia celebra instrumentos de arrendamentos com empresas de grande porte, além de serem submetidos a rigorosa análise qualitativa, abrangendo, entre outros quesitos, a análise histórica da pontualidade na solvência das obrigações e a relação entre saldos devedores e garantias a eles relacionadas. Adicionalmente, quando aplicável, os instrumentos de arrendamento estão garantidos por possibilidade de alienação do imóvel arrendado.

(iii) **Risco de liquidez** - Considerado pela capacidade de a Companhia gerenciar os prazos de recebimento dos seus ativos em relação aos pagamentos derivados das obrigações assumidas. Esse risco é eliminado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos.

(iv) **Pré-pagamentos** - O risco derivado dos pré-pagamentos por parte dos devedores dos créditos securitizados, comum nas operações de securitização, é neutralizado na Companhia pela disposição inserida nos títulos emitidos

Certificado de recebíveis imobiliários 31/12/2014				
		<b>Não circulante</b>	<b>Início</b>	<b>Término</b>
<b>Projeto</b>	<b>Circulante</b>			
Vivo (SP I - Morumbi)	29.295	-	Jul/03	
Custo de transações	<b>(206)</b>	-		
<b>Total</b>	<b>29.089</b>			

c) **Mensuração do valor justo**

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

	Valor contábil		Valor justo	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
<b>Ativos financeiros</b>				
Caixa e equivalentes de caixa	<b>1.907</b>	958	<b>1.907</b>	958
Tributos a recuperar	<b>1.731</b>	1.731	<b>1.731</b>	1.731
<b>Total</b>	<b>3.638</b>	<b>2.689</b>	<b>3.639</b>	<b>2.689</b>
<b>Passivos financeiros</b>				
Empréstimos e financiamentos	<b>29.089</b>	52.987	<b>29.089</b>	52.987
Contas a pagar (Fornecedores)	<b>16</b>	10	<b>16</b>	10
Tributos a recolher	<b>535</b>	594	<b>535</b>	594
<b>Total</b>	<b>29.640</b>	<b>53.591</b>	<b>29.640</b>	<b>53.591</b>

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 sobre o valor justo. Especificamente quanto a divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquiação, 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;

Hierarquiação 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

que lhe permite pré-pagar os títulos emitidos na proporção das antecipações efetuadas pelos devedores dos recebíveis utilizados como lastro.

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 2014 se aproximam dos valores de mercado. Os principais riscos atrelados às operações da Companhia estão ligados a 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:

*Análise de sensibilidade - resumo*

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	5,39%	8,08%	10,77%	13,46%	16,16%
IGP-M	1,85%	2,77%	3,69%	4,61%	5,54%

Ativos e passivos líquidos	Saldo líquido 31/12/14	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	<b>1.893</b>	<b>102</b>	<b>153</b>	<b>204</b>	<b>255</b>	<b>306</b>
IGP-M	<b>(45.090)</b>	<b>(834)</b>	<b>(1.244)</b>	<b>(1.664)</b>	<b>(2.079)</b>	<b>(2.498)</b>
Total	<b>(43.197)</b>	<b>(732)</b>	<b>(1.091)</b>	<b>(1.460)</b>	<b>(1.824)</b>	<b>(2.192)</b>
	<b>Saldo em 31/12/2014</b>	<b>CDI</b>	<b>IGP-M</b>	<b>Sem indexador</b>		

<b>Ativos</b>					
Caixa e equivalentes de caixa		<b>1.907</b>	<b>1.893</b>	-	<b>14</b>
Caixa e bancos		<b>14</b>	-	-	<b>14</b>
Aplicações financeiras		<b>1.893</b>	<b>1.893</b>	-	-
<b>Total dos ativos com riscos financeiros</b>		<b>1.907</b>	<b>1.893</b>	-	<b>14</b>
<b>Passivos</b>					
Empréstimos e financiamentos		<b>(29.089)</b>	-	<b>(29.089)</b>	-
Certificado de Recebelv Imobiliário (CRI)		<b>(29.089)</b>	-	<b>(29.089)</b>	-
Adiantamento a clientes		<b>(16.001)</b>	-	<b>(16.001)</b>	-
<b>Total dos passivos com riscos financeiros</b>		<b>(45.090)</b>	-	<b>(45.090)</b>	-
<b>Ativos e passivos líquidos</b>		<b>(43.183)</b>	<b>1.893</b>	<b>(45.090)</b>	<b>14</b>

b) **Demonstrativo de cálculo a valor presente dos aluguéis a receber versus CRI**

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários são títulos colocados no mercado com o objetivo de captar recursos que viabilizem a aquisição de recebíveis ou, a quitação dos empréstimos-ponte captados para a aquisição dos terrenos e construção dos empreendimentos que darão origem aos recebíveis. As condições estabelecidas para resgates dos títulos são definidas em virtude das taxas, dos indexadores, dos prazos e do fluxo de amortizações dos recebíveis que lhes dão lastro, gerando compatibilidade entre ativos e passivos. A captação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários não se concretizará se não existirem oportunidades de aquisição ou geração de recebíveis em condições adequadas à garantia dos recursos captados.

Aluguéis a receber								
	<b>Prazo de locação</b>							<b>Taxa contratual CRI</b>
	<b>Término</b>	<b>Vencimento</b>	<b>Parcelas a receber</b>	<b>Valor da parcela</b>	<b>Saldo a receber</b>	<b>Anual</b>	<b>Mensal</b>	<b>Valor presente</b>
			1	32.002	32.002	13%	1,02%	29.800
				<b>32.002</b>				<b>29.800</b>

• 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	<b>1.893</b>	946
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: <i>Caixa e equivalentes de caixa, contas a receber, tributos a recuperar, fornecedores e tributos a recolher</i> : aproximam-se de seus valores de realização grande parte devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos. <i>Empréstimos e financiamentos</i> : as taxas pactuadas refletem substancialmente as condições usuais de mercado em 31 de dezembro de 2014, visto que se tratam de captações recentes.			

### 15. DEMANDAS JUDICIAIS

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

### 16. COBERTURAS DE SEGUROS

Em 31 de dezembro de 2014, os seguros das propriedades para investimento são contratados pelos respectivos locatários, sendo a Companhia a beneficiária. Os valores dos seguros contratados diretamente pela Companhia são considerados suficientes, segundo a opinião de assessores especialistas em seguros, e estão assim demonstrados:

Modalidade	Valor de cobertura
Incêndio/roubo	60.753
Lucros cessantes	33.222
	<b>93.975</b>

Os seguros das propriedades para investimentos foram renovados em agosto de 2014, com vigência de 12 meses. Não está incluído no escopo dos trabalhos de nossos auditores, emitir conclusão sobre a suficiência da cobertura de seguros, cuja adequação foi avaliada e determinada pela Administração da Companhia.