



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

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 2013:

<b>Indexador</b>	<b>Queda de 50%</b>	<b>Queda de 25%</b>	<b>Cenário provável</b>	<b>Aumento de 25%</b>	<b>Aumento de 50%</b>
CDI	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%
CDI	4,03%	6,05%	8,06%	10,08%	12,10%
IGP-M	2,76%	4,13%	5,51%	6,89%	8,27%
INPC	2,78%	4,17%	5,56%	6,95%	8,34%
INCC	4,05%	6,07%	8,09%	10,12%	12,14%
IPCA	2,96%	4,43%	5,91%	7,39%	8,87%
TR	0,04%	0,06%	0,09%	0,11%	0,13%

<b>Ativos e passivos líquidos</b>	<b>Saldo líquido total dos passivos com riscos financeiros</b>		<b>Cenário provável</b>	<b>Aumento de 25%</b>	<b>Aumento de 50%</b>
	<b>Queda de 50%</b>	<b>Queda de 25%</b>			
CDI	<b>411</b>	<b>17</b>	<b>25</b>	<b>33</b>	<b>41</b>
IGP-M	<b>507</b>	<b>14</b>	<b>21</b>	<b>28</b>	<b>35</b>
<b>Total</b>	<b>918</b>	<b>31</b>	<b>46</b>	<b>61</b>	<b>76</b>

<b>Ativos</b>	<b>Saldo em total dos passivos com riscos financeiros</b>		<b>CDI</b>	<b>IGP-M</b>	<b>Sem Indexador</b>
	<b>Queda de 50%</b>	<b>Queda de 25%</b>			
Caixa e equivalentes de caixa		<b>418</b>	<b>411</b>	-	<b>7</b>
<i>Caixa e bancos</i>		<b>7</b>	-	-	<b>7</b>
<i>Aplicações financeiras</i>	<b>411</b>	<b>411</b>	-	-	-
Direitos creditórios a receber		<b>29.216</b>	-	<b>29.216</b>	-
Contas a receber partes relacionadas		-	-	-	-
<b>Total dos ativos com riscos financeiros</b>		<b>29.634</b>	<b>411</b>	<b>29.216</b>	<b>7</b>

	<b>Saldo em total dos passivos com riscos financeiros</b>		<b>CDI</b>	<b>IGP-M</b>	<b>Sem Indexador</b>
	<b>Queda de 50%</b>	<b>Queda de 25%</b>			
<b>Passivos</b>					
Empréstimos e financiamentos		<b>(28.709)</b>	-	<b>(28.709)</b>	-
<i>Certificado de recebível imobiliário - CRI</i>		<b>(28.709)</b>	-	<b>(28.709)</b>	-
Custos de transação		-	-	-	-
Adiantamento a clientes		-	-	-	-
<b>Total dos passivos com riscos financeiros</b>		<b>28.709</b>	-	<b>(28.709)</b>	-
<b>Ativos e passivos líquidos</b>		<b>925</b>	<b>411</b>	<b>507</b>	<b>7</b>

	<b>Valor contábil</b>		<b>Valor justo</b>	
	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
<b>Ativos financeiros</b>				
Caixa e equivalentes de caixa	<b>418</b>	469	<b>418</b>	469
Contas a receber	-	-	-	-
Tributos a recuperar	<b>117</b>	114	<b>117</b>	114
<b>Total</b>	<b>535</b>	583	<b>535</b>	583
<b>Passivos financeiros</b>				
Empréstimos e financiamentos	<b>28.709</b>	32.903	<b>28.709</b>	32.903
Contas a pagar	<b>1</b>	1	<b>1</b>	1
Tributos a recolher	-	9	-	9
<b>Total</b>	<b>28.710</b>	32.913	<b>28.710</b>	32.913

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 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.

<b>Descrição</b>	<b>Nível da hierarquia</b>	
	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
Ativos financeiros		
Aplicações financeiras	2	411
		463

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 2013 e 31 de dezembro de 2012, visto que se tratam de captações recentes.

### 13. CONTINGÊNCIAS

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

### DIRETORIA

**Claudio Bruni**  
Diretor Presidente

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

### CONTADOR

**Felipe Carneiro**  
CRC 1SP296093/P-3

### 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 2013, 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.

#### Outros assuntos

##### Demonstrações do valor adicionado

Revisamos, também, as demonstrações do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013, preparadas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, cuja apresentação nas demonstrações financeiras é requerida de acordo com as normas expedidas pela (CVM) Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.



**ERNST & YOUNG**  
Auditores Independentes S.S.  
CRC-2SP015199/O-6

São Paulo, 05 de fevereiro de 2014

**Acyr de Oliveira Pereira**  
Contador CRC-1SP220266/O-0

Aos  
Acionistas e Administradores da  
**BRPR 45 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.**

Examinamos as demonstrações financeiras da BRPR 45 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2013 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

#### Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

#### Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.