

# BRPR 44 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.



CNPJ nº 03.349.242/0001-71

## RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

- e)** Construção civil em bens imóveis próprios ou dos quais detenha a superfície, posse ou usufruto, desde que estes sejam voltados, exclusivamente, à geração de recebíveis imobiliários objeto de futura emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's ou quaisquer outros títulos ou valores mobiliários, observado o disposto no inciso "b" acima;
- f)** Locação de bens imóveis próprios, na qualidade de locadora, desde que sejam destinadas, exclusivamente, à geração de recebíveis imobiliários objeto de futura emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's ou quaisquer outros títulos ou valores mobiliários, observado o disposto no inciso "b" acima; e
- g)** Emissão privada de debêntures simples subordinadas.
- A Companhia não poderá constituir subsidiária nem participar de outras sociedades ou grupo de sociedades. A Companhia teve, durante o segundo trimestre de 2013, o recebimento antecipado de aluguel do seu único imóvel, o qual será registrado em Propriedade para Investimento, cujo cliente é o Carrefour Comércio e Indústria S.A., pois conforme contrato o aluguel é anual com vencimento em junho de cada ano.
- A Companhia tem suas receitas e endividamento corrigidas pelo Índice INPC/IBGE que no quarto trimestre de 2013, apresentou variação positiva acumulada de 5,61%, ante uma variação de 6,20% em igual período do ano anterior.
- A Companhia não contratou ou contratará funcionários, evitando assim, qualquer encargo trabalhista ou previdenciário, ou mesmo investimento em treinamentos específicos, sendo que, a administração da Companhia será exercida pela Diretoria, na forma da Lei e Estatuto Social.
- A Companhia não realizou e não apresenta planos de realizar investimentos futuros em pesquisa e desenvolvimento de produtos e serviços, bem como de modificar e ou incrementar suas operações em 2014.
- Conforme estatuto da Companhia, a distribuição de resultado apurado no encerramento do exercício obedece a determinações contidas na Lei nº 6.404/76. Conforme ainda seu estatuto, a Companhia não distribuirá dividendos intermediários.
- As atividades da Companhia não apresentam riscos ao meio ambiente.

## Capital Social

O capital social subscrito e integralizado é de R\$ 8.252.265 dividido em 1.273.170 ações sendo que 1.273.169 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal e com direito a voto, e 1 ação preferencial, nominativa, sem valor nominal, e sem direito a voto.

## Conselho de Administração

Está composta, atualmente, por três membros, conforme demonstrado na tabela abaixo. Os mandatos de todos os membros são válidos por dois anos.

Conselho de Administração
Claudio Bruni
Martin Andrés Jaco
Marcio Antonio Cordeiro

## Diretoria Administrativa

Está composta, 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 Daltrio dos Santos

## Outras Informações

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

## A Administração

### DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO 31 DE DEZEMBRO DE 2013 (Em milhares de Reais)

	31/12/2013	31/12/2012
<b>Receita operacional líquida (Nota 11)</b>	<b>12.080</b>	<b>11.421</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>12.080</b>	<b>11.421</b>
Recargas (despesas) operacionais		
Despesas gerais e administrativas (Nota 12)	(583)	(346)
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	10	2
Resultado com valor justo das propriedades para investimento	(3.062)	(25.061)
<b>Lucro antes das receitas e despesas financeiras</b>	<b>8.445</b>	<b>36.138</b>
Receitas financeiras (Nota 13)	36	12
Despesas financeiras (Nota 13)	(5.725)	(6.644)
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>2.756</b>	<b>29.506</b>
Imposto de renda e contribuição social (Nota 9)	(508)	(5.845)
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>2.221</b>	<b>23.661</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

### DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA 31 DE DEZEMBRO DE 2013 (Em milhares de Reais)

	31/12/2013	31/12/2012
<b>Caixa líquido proveniente das atividades operacionais</b>	<b>11.396</b>	<b>10.656</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>	<b>11.309</b>	<b>11.222</b>
Lucro Líquido do período	2.221	23.661
Ajuste para reconciliação do lucro líquido do período com o caixa gerado pelas aplicações nas atividades operacionais		
Valor justo de propriedades para investimentos	3.062	(25.061)
Imposto de renda diferido	147	5.845
Juros e variações monetárias s/empréstimos	5.879	6.777
<b>Varição nos ativos e passivos:</b>	<b>87</b>	<b>(566)</b>
Impostos a recuperar	(251)	(736)
Outros ativos circulantes	104	(126)
Impostos s/juros s/capital próprio	(299)	-
Outros passivos	533	296
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>	<b>(6)</b>	<b>(6)</b>
Aquisição de propriedades para investimentos	-	(6)
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>	<b>(11.476)</b>	<b>(10.568)</b>
Aumento de capital social	1.000	1.097
<b>Caixa aplicado das atividades de financiamentos</b>	<b>(12.476)</b>	<b>(11.665)</b>
Redução(aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(80)	82
Saldo de caixa e equivalentes no início do exercício	98	16
Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício	18	98
(Redução/aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa	(80)	82

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

### DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO 31 DE DEZEMBRO DE 2013 (Em milhares de Reais)

	31/12/2013	31/12/2012
<b>Receitas</b>	<b>12.679</b>	<b>11.944</b>
Receitas de aluguel e prestação de serviços	12.669	11.941
<b>Outras receitas</b>	<b>10</b>	<b>3</b>
Outras receitas	10	3
Provisão para devedores duvidosos	-	-
Insunso adquiridos de terceiros	(579)	(346)
Outros	(579)	(346)
Insunso adquiridos de terceiros	(579)	(346)
<b>Valor adicionado bruto</b>	<b>12.100</b>	<b>11.598</b>
<b>Valor adicionado líquido gerado</b>	<b>12.100</b>	<b>11.598</b>
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>	<b>(3.026)</b>	<b>25.073</b>
Receitas financeiras	36	12
Outros	(3.062)	25.061
Ajuste valor justo propriedades para investimento	(3.062)	25.061
<b>Valor adicionado para distribuição</b>	<b>9.074</b>	<b>36.671</b>
<b>Distribuição do valor adicionado:</b>	<b>9.074</b>	<b>36.671</b>
<b>Impostos, taxas e contribuições</b>	<b>1.102</b>	<b>6.366</b>
Federais	1.098	6.365
Municipais	-	1
<b>Remuneração do capital de terceiros</b>	<b>5.751</b>	<b>6.644</b>
Juros	5.998	6.326
Outros	(247)	318
<b>Remuneração do capital próprio</b>	<b>2.221</b>	<b>23.661</b>
Lucros retidos/prejuízo do período	2.221	23.661

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

No exercício de 2013 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

O valor e 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 2013, e não foram adotadas na preparação destas demonstrações financeiras. Aqueles que podem ser relevantes para a Companhia estão mencionadas abaixo. A Companhia não planeja adotar essas normas de forma antecipada.

### 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.

## 5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Os saldos por projetos estão representados por:

	31/12/2013	31/12/2012
Caixa e bancos	18	15
Aplicações financeiras (a)	-	83
	<b>18</b>	<b>98</b>

(a) As aplicações financeiras da Companhia estão representadas substancialmente por Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) e operações compromissadas 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 80% a 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

## 6. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

	31/12/2013	Adição	Valor justo	31/12/2012
Carrefour - Duque de Caxias	131.518	-	(3.062)	134.580
<b>Total</b>	<b>131.518</b>	<b>-</b>	<b>(3.062)</b>	<b>134.580</b>

(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 seguindo o modelo CAPM (Capital Asset Pricing Model). 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, rating do locatário do imóvel entre outros). Adicionalmente as taxas de capitalização também foram obtidas pelos especialistas internos, os quais consideraram a perpetuidade de cada imóvel.

O modelo de fluxo de caixa descontado foi estimado com base nos fluxos de caixa individuais de cada imóvel, sendo considerado o valor atual do aluguel até o final do contrato e o valor do aluguel de mercado atual projetado até o final do período que a Companhia estima manter a propriedade em seu portfólio. Após isso, estão descontadas do fluxo o orçamento de custos a incorrer - Capex, para os imóveis que estão em construção. As taxas de desconto utilizadas no cálculo do fluxo de caixa (DCF) para os imóveis construídos e em construção foram:

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

As premissas de receitas de locações com recebimentos mensais foram consideradas nos fluxos de caixa pelo seu último valor de recebimento e para as receitas de locações com recebimentos anuais foi considerado o último recebimento mais a atualização do índice do contrato até 31 de dezembro de 2013. Essas receitas foram consideradas no fluxo de caixa até o final do contrato de locação vigente, sendo que nos casos em que período do contrato vigente seja inferior ao "hold period" as receitas de locações foram reajustadas no fluxo de caixa pelo valor de mercado atual disponibilizado por avaliadores especialistas no mercado imobiliário.

A Companhia calculou os fluxos de caixas pelo método de taxa real e com isso não foram 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 pela empresa CB Richard Ellis Ltda. ("CBRE"), avaliadores independentes, em 31 de dezembro de 2013. As metodologias para a determinação do valor justo dos imóveis estão divulgadas na Nota Explicativa nº 3. Durante o período findo em 31 de dezembro de 2013, os valores de locação não sofreram revisões contratuais. Com base nas análises da carteira de imóveis elaboradas pela Administração da Companhia, o saldo das propriedades para investimento de R\$131.518 em 31 de dezembro de 2013 reflete as condições de mercado naquela data.

## 7. CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (CRI)

Foram emitidos 170 (cento e setenta) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's), nominativo-escriturais, para subscrição pública, em série única, relativa à 1ª emissão da BRPR 44 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. (anteriormente denominada WT CRJ Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.) com valor nominal unitário de R\$300 na data de 10 de junho de 2005 (data de emissão) perfazendo o valor total de emissão de R\$52.975.000. A captação financeira dos CRIs ocorreu em 13 de outubro de 2005 no montante corrigido de R\$52.975.000 qual serviu para quitação do empréstimo junto ao Banco Itaú BBA S.A. na mesma data.

Os CRIs têm prazo de 11 (onze) anos, vencendo em 10 de junho de 2016, e têm como lastro os créditos imobiliários emergentes do Instrumento Particular de Contrato de Desenvolvimento de Unidade Comercial, Construção sob Engenharia e Locação.

As CRIs são conferidos: (i) atualização monetária pela variação percentual acumulada do INPC/IBGE mensalmente, a partir da Data de Emissão e até o mês imediatamente anterior à data da subscrição, calculada *pro rata dia* por dias úteis e; (ii) juros remuneratórios, calculados exponencialmente, a partir da data de emissão, correspondentes a 11,25% (onze virgula vinte e cinco por cento), ao ano, ano-base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidentes sobre o saldo do valor nominal dos CRIs, atualizado monetariamente na forma indicada acima. A taxa de juros dos CRIs é válida pelo prazo total da emissão, tendo como garantia:

- Regime fiduciário e constituição de patrimônio em separado;
- Alienação fiduciária do imóvel;
- Seguro de riscos empresariais do imóvel entranhadas.

continua

### BALANÇOS PATRIMONIAIS 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012 (Em milhares de Reais)

	31/12/2013	31/12/2012
<b>Ativo Circulante</b>		
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	18	98
Tributos a recuperar	1.111	860
Despesas antecipadas	53	156
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>1.182</b>	<b>1.114</b>
<b>Não circulante</b>		
Propriedades para investimentos (Nota 6)	131.518	134.580
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>131.518</b>	<b>134.580</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>132.700</b>	<b>135.694</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

### DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO 31 DE DEZEMBRO DE 2013 (Em milhares de Reais)

	Reservas de lucros							
	Capital social subscrito e integralizado	Capital social a integralizar	Reserva legal	Reserva de lucros a realizar	Dividendos complementares propostos	Retenção de lucros	Lucros acumulados	Total
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2011</b>	1.126	414	225	34.763	2.600	-	-	39.128
Subscrição de capital	4.434	1.097	-	-	-	-	-	5.531
Adiantamento para futuro aumento de capital aportado por outros sócios	-	(1.511)	-	-	-	-	-	-
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	23.661	23.661
Constituição de reserva legal no exercício	-	-	887	-	-	-	(887)	-
Constituição de reserva de lucros a realizar	-	-	-	-	-	-	-	-
Deliberação de dividendos complementares propostos	-	-	-	-	(2.600)	-	-	(2.600)
Reversão de juros sobre capital próprio	-	-	-	-	-	-	(1.991)	(1.991)
Constituição de reserva de retenção de lucros	-	-	-	-	20.783	-	(20.783)	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2012</b>	<b>5.560</b>	<b>1.112</b>	<b>1.112</b>	<b>34.763</b>	<b>20.783</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>62.216</b>
Subscrição de capital	2.692	-	-	-	-	-	-	2.692
Adiantamento para futuro aumento de capital aportado por outros sócios	-	-	-	-	-	-	-	-
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	2.221	2.221
Constituição de reserva legal no exercício	-	-	111	-	-	-	(111)	-
Constituição de reserva de lucros a realizar	-	-	-	-	-	-	-	-
Deliberação de dividendos complementares propostos	-	-	-	-	-	-	-	-
Reversão de Juros sobre Capital Próprio	-	-	-	-	-	-	(2.458)	(2.458)
Constituição de reserva de retenção de lucros	-	-	-	-	-	-	348	348
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2013</b>	<b>8.252</b>	<b>1.223</b>	<b>1.223</b>	<b>34.763</b>	<b>20.435</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>64.673</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012 (Em milhares de Reais)

## 1. CONTEXTO

A BRPR 44 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, nº12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A - Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, parte, Brooklin Novo, CEP 04578-000. Segue abaixo o objeto social da Companhia:

- (a)** Aquisição e securitização de créditos imobiliários;
- (b)** A emissão pública e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), debêntures ou quaisquer outros títulos de crédito ou valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, desde que a respectiva estruturação, intermediação e coordenação tenham sido realizadas exclusivamente pelo Banco Itaú BBA S.A.;
- (c)** Realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos créditos imobiliários referidos nos itens anteriores;
- (d)** Aquisição e venda de imóveis, de direitos sobre a superfície de imóveis, de posse e de usufruto, desde que estes sejam voltados, exclusivamente, à geração de recebíveis imobiliários objeto de futura emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) ou quaisquer outros títulos ou valores mobiliários, observado o disposto no inciso "b" acima;
- (e)** Construção civil em bens imóveis próprios ou dos quais detenha a superfície, posse ou usufruto, desde que estes sejam voltados, exclusivamente, à geração de recebíveis imobiliários objeto de futura emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) ou quaisquer outros títulos ou valores mobiliários, observado o disposto no inciso "b" acima;
- (f)** Locação de bens imóveis próprios, na qualidade de locadora, desde que sejam destinadas, exclusivamente, à geração de recebíveis imobiliários objeto de futura emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) ou quaisquer outros títulos ou valores mobiliários, observado o disposto no inciso "b" acima; e
- (g)** Emissão privada de debêntures simples subordinadas.
- Atualmente, em decorrência da prática contábil adotada para reconhecimento dos aluguéis e CRIs, ocorre o descasamento contábil entre ativo circulante e passivo circulante na data-base das demonstrações financeiras. A parcela do circulante, bem como toda a dívida dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) foram registrados integralmente nas demonstrações financeiras, sendo que os aluguéis a receber que não geram o caixa para que a Companhia honre com os seus passivos são registrados mensalmente, na medida em que ocorrem, pelo regime de competência.
- Adicionalmente, vale mencionar que a data de vencimento dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) é posterior à data do recebimento dos aluguéis.

## 2. BASE DE PREPARAÇÃO 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, e 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 Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade (International Financial Reporting Standards - IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e demais órgãos reguladores que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2013.

As demonstrações financeiras são apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia.

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 05 de fevereiro de 2014 considerando os eventos subsequentes ocorridos até essa data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras.

### 2.2. Resultado

Os resultados são registrados pelo regime de competência. A receita de arrendamento de propriedade para investimento é reconhecida no resultado pelo método linear pelo prazo do arrendamento. Incentivos de arrendamento concedidos 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 CRIs.

### 2.3. Caixa e equivalentes de caixa

# BRPR 44 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

CNPJ nº 03.349.242/0001-71

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS - 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012 (Em milhares de Reais)

Encargos financeiros a.a.	Próximo vencimento	Último vencimento	31/12/2013		31/12/2012		
			Circulante	circulante	Circulante	circulante	
Carrefour - Duque de Caxias	11,25% + INPC	10/06/2014	10/06/2016	<b>9.842</b>	<b>23.088</b>	8.270	31.257
Custos de transação				<b>(288)</b>	-	(324)	-
<b>Total</b>				<b>9.554</b>	<b>23.088</b>	<b>7.946</b>	<b>31.257</b>

As parcelas de longo prazo têm o seguinte cronograma de pagamento:

2015	<b>10.928</b>
2016	<b>12.160</b>
	<b>23.088</b>

### 8. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

Foi firmado com o Carrefour Comércio e Indústria Ltda., em 6 de agosto de 2004, o Instrumento Particular de Contrato de Desenvolvimento de Unidade Comercial, Construção sob Encomenda e Locação de Imóvel ("O Contrato"), que terá duração inicial de 12 anos contados a partir da Data de Aceitação da Obra, podendo ser prorrogado de acordo com o contrato:

Período de locação	Início	Término	Vencimento	31/12/ 2013		31/12/ 2012	
				31/12/ 2013	31/12/ 2012	31/12/ 2013	31/12/ 2012
Carrefour - Duque de Caxias	01/jun/05	30/mai/17	Anual	Antecipado	jun/14	<b>5.426</b>	5.073
<b>Total</b>						<b>5.426</b>	<b>5.073</b>

O saldo refere-se ao arrendamento recebido antecipadamente do CARREFOUR, conforme contrato mencionado acima, em junho de 2013 no valor de R\$13.022, deduzido da apropriação em resultado. Está sendo apropriado mensalmente no resultado do exercício o valor de R\$1.085.

### 9. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

Em 31 de dezembro de 2013, o saldo de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social é de R\$6.051.

	31/12/2013	31/12/2012
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	<b>2.729</b>	29.506
Despesa de Imposto de renda e contribuição social à alíquota nominal - 34% Adições:	<b>(928)</b>	(10.032)

Diferença temporária - depreciação	<b>(1.036)</b>	-
Diferenças permanentes e outras	<b>1.290</b>	3.245
Compensação de prejuízos fiscais/base negativa	<b>166</b>	942
Despesa de imposto de renda e contribuição social lançada no resultado do exercício consolidado	<b>(508)</b>	(5.845)

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

	31/12/2013	31/12/2012
Corrente	<b>(361)</b>	-
Diferido	<b>(147)</b>	(5.845)
Total	<b>(508)</b>	(5.845)

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

	31/12/2013	31/12/2012
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	<b>28.241</b>	29.282
Diferença temporária - depreciação	<b>1.036</b>	-
Outros	<b>97</b>	112
<b>IR diferido passivo</b>	<b>29.374</b>	29.394
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social	<b>(2.057)</b>	(2.223)
<b>IR diferido ativo</b>	<b>(2.057)</b>	(2.223)
<b>IR diferido líquido</b>	<b>27.317</b>	27.171

O imposto de renda e a contribuição social diferidos 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\$2.057) foram baseadas no prejuízo fiscal levando em consideração diversas premissas financeiras e de negócios consideradas no encerramento do período de 31 de dezembro de 2013. 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 revertirá e a entidade terá lucro tributável. Os ajustes que ocasionam o registro contábil de impostos diferido passivo referem-se substancialmente ao valor justo dos imóveis.

### 10. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) **Capital social**

Em 30/04/2013, a Companhia ratificou através da Assembleia Geral Extraordinária Ordinária, a capitalização de um aporte no valor de R\$1.000, anteriormente denominado como aporte para futuro aumento de capital.

Em 06/02/2014, a Companhia ratificou através da Assembleia Geral Extraordinária Ordinária, a capitalização de JCP no valor de R\$ 1.692, realizada em 31 de dezembro de 2013.

Em 31 de dezembro de 2013, o capital social subscrito e integralizado é de R\$8.252 dividido em 1.273.169 ações sendo que 1.273.169 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal e com direito a voto, e 1 ação preferencial, nominativa, sem valor nominal, e sem direito a voto.

b) **Reserva legal**

É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício 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 exercício em que o montante do dividendo mínimo obrigatório for superior à parcela realizada do lucro líquido do período, a parcela excedente deve ser registrada na reserva de lucros a realizar.

O cálculo é elaborado anualmente, sendo que em 31 de dezembro de 2013, a reserva de lucros a realizar totalizou R\$34.763.

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 6.404/76.

A Lei nº 9.249/95, complementada por disposições legais contidas na Lei 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.

Por meio da ata de Assembleia Geral Ordinária realizada em 13 de fevereiro de 2014, a Administração deliberou a ratificação de R\$ 2.458 a título de juros remuneratórios do capital próprio, realizada em 31 de dezembro de 2013. Para fins de atendimento às normas expedidas pela administração tributária federal, o montante dos juros sobre capital próprio foi contabilizado como despesa financeira e revertido, para fins de publicação, para reserva de lucros, de acordo com a Deliberação CVM nº 207/96.

e) **Reserva de retenção de lucros**

A destinação do montante registrado na rubrica de reserva de retenção de lucro será aprovada pela Administração da Companhia, de acordo com o artigo 196 da Lei nº 6.404/76.

	<b>DIRETORIA</b>
	<b>Claudio Bruni</b> Diretor Presidente

--	--

Aos Acionistas e Administradores da **BRPR 44 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.**

Examinamos as demonstrações financeiras da BRPR 44 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.

### 11. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

Carrefour - Duque de Caxias	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
Tributos sobre receita	<b>12.669</b>	11.941
<b>Receita líquida de arrendamento</b>	<b>(589)</b>	(520)
	<b>12.080</b>	11.421

## 12. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
Serviços prestados por terceiros	<b>(18)</b>	(81)
Publicações legais e outras	<b>(339)</b>	(140)
Impostos e taxas	<b>(4)</b>	(3)
Outras despesas administrativas	<b>(222)</b>	(122)
<b>Total</b>	<b>(583)</b>	(346)

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:

	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
<b>Despesas financeiras</b>		
Juros sobre empréstimos CRI	<b>(5.879)</b>	(6.234)
Variação monetária passiva	-	(543)
Amortização de encargos sobre empréstimos	<b>(120)</b>	(93)
Outros	<b>247</b>	226
<b>Total</b>	<b>(5.752)</b>	(6.644)

	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
<b>Receitas financeiras</b>		
Rendimento sobre aplicações financeiras	<b>42</b>	6
Variação monetária ativa	-	6
Outras receitas financeiras	<b>(6)</b>	-
<b>Total</b>	<b>36</b>	12
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(5.716)</b>	(6.632)

### 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 estruturadas 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 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

Certificado de recebíveis imobiliários			
	31/12/2013		
Projeto	Circulante	Não circulante	Início
Carrefour - Duque de Caxias	<b>9.842</b>	<b>23.088</b>	01/06/2005
Custos de transação	<b>(288)</b>	-	
<b>Total</b>	<b>9.554</b>	<b>23.088</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 nas demonstrações financeiras:

	Valor contábil		Valor justo	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012

<b>Ativos financeiros</b>				
Caixa e equivalentes de caixa	<b>18</b>	98	<b>18</b>	98
Tributos a recuperar	<b>1.111</b>	860	<b>1.111</b>	860
<b>Total</b>	<b>1.129</b>	958	<b>1.129</b>	958

<b>Passivos financeiros</b>				
Empréstimos e financiamentos	<b>32.642</b>	39.203	<b>32.642</b>	39.203
Contas a pagar	<b>13</b>	13	<b>13</b>	13
Adiantamento a clientes	<b>5.426</b>	5.073	<b>5.426</b>	5.073
Tributos a recolher	<b>398</b>	25	<b>398</b>	25
<b>Total</b>	<b>38.479</b>	44.314	<b>38.479</b>	44.314

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 3 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 3 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;

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 (CRIs) 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 30 de junho 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 2013:

**Análise de sensibilidade - resumido**

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
Selic	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%

Ativos e passivos líquidos	31/dez/13	50%	25%	provável	25%	50%
Selic	-	-	-	-	-	-
CDI	-	-	-	-	-	-
INPC	<b>(38.068)</b>	<b>(1.059)</b>	<b>(1.588)</b>	<b>(2.118)</b>	<b>(2.647)</b>	<b>(3.176)</b>
Total	<b>(38.068)</b>	<b>(1.059)</b>	<b>(1.588)</b>	<b>(2.118)</b>	<b>(2.647)</b>	<b>(3.176)</b>

	Saldo em		Sem	
	31/12/2013	CDI	INPC	indexador
<b>Ativos</b>				
Caixa e equivalentes de caixa		<b>18</b>	-	<b>18</b>
Caixa e bancos		<b>18</b>	-	<b>18</b>
Aplicações financeiras		-	-	-
<b>Total dos ativos com riscos financeiros</b>		<b>18</b>	-	<b>18</b>
<b>Passivos</b>				
Empréstimos e financiamentos		<b>(32.642)</b>	-	<b>(32.642)</b>
Certificado de Recebível Imobiliário (CRI)		<b>(32.642)</b>	-	<b>(32.642)</b>
Custos de transação		-	-	-
Adiantamento a clientes		<b>(5.426)</b>	-	<b>(5.426)</b>
Total dos passivos com riscos financeiros		<b>(38.068)</b>	-	<b>(38.068)</b>
<b>Ativos e passivos líquidos</b>		<b>(38.050)</b>	-	<b>(38.068)</b>

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

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.

Prazo de locação		Aluguéis a receber				
Término	Vencimento	Parcelas a receber	Valor da parcela	Saldo a receber	Taxa contratual CRI	Valor presente
31/05/2017	Anual	3	13.022	39.066	11,25%	0,89%
				-		
				<b>39.066</b>		<b>28.373</b>

- 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: