

BRPR 51 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

CNPJ nº 04.800.265/0001-25



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's ou quaisquer outros títulos ou valores mobiliários, observando 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, observando o disposto no inciso "b" acima; e

g) Emissão privada de debêntures simples subordinadas.

Os aluguéis dos imóveis registrados em Propriedade para Investimento, cujos clientes são: Estok Comércio e Representações Ltda., Volksswagen do Brasil Ltda., Carrefour Comércio e Indústria S.A. e IGL Industrial Ltda., é sua principal fonte de receita.

A Companhia tem suas receitas e endividamento corrigidos pelo Índice IGP-M que no quarto trimestre de 2013, apresentou variação acumulada positiva de 5,53%, ante uma variação de 7,81% em igual período do ano anterior e pelo INPC que no quarto trimestre de 2013, apresentou variação positiva acumulada de 5,56%, 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 do resultado apurado no encerramento do exercício, obedecerá as 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\$ 51.071.185, dividido em 23.193.414 ações sendo que 23.193.314

ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal e com direito a voto, e 100 ações preferenciais, nominativas, sem valor nominal, e com direito a voto.

Conselho de Administração

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

Conselho de Administração
Claudio Bruni
Martin Andres Jaco
Marco Antonio Cordero

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 Daltró 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	31/12/2012
Receita operacional líquida (Nota 11)	41.833	39.510	
Lucro bruto	41.833	39.510	
Recargas (despesas) operacionais			(1.027)
Despesas gerais e administrativas (Nota 12)			(84.755)
Resultados em valor justo das propriedades para investimento (Nota 7)			(43.949)
Lucro/Prejuízo antes das receitas e despesas financeiras			1.350
Recargas financeiras (Nota 13)			(13.128)
Despesas financeiras (Nota 13)			(19.251)
Lucro/Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social			(55.727)
Imposto de renda e contribuição social (Nota 9)			19.547
Lucro líquido do exercício			(36.180)

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	31/12/2012
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	32.812	37.793	
Fluxo de caixa das atividades operacionais (Prejuízo)/lucro líquido do período	37.336	35.880	
Ajuste para reconciliação do lucro líquido do período com o caixa gerado pelas aplicações nas atividades operacionais			(4.524)
Valor justo de propriedades para investimentos			84.755
Imposto de renda diferido			(24.180)
Juros e variações monetárias s/empréstimos			12.941
Varição nos ativos e passivos:			
Contas a receber de clientes			(1) (47)
Impostos a recuperar			–
Contas a receber partes relacionadas			–
Outros ativos circulantes			(65)
Contas a pagar partes relacionadas			–
Outros passivos			(1.793)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			(254)
Aquisição de propriedades para investimentos			(254)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos			(42.876)
Aumento de capital social			–
Dividendos pagos			–
Tomada de empréstimos e financiamentos			–
Pagamento de empréstimos e financiamentos			(42.876)
Caixa aplicado das atividades de financiamentos			(42.876)
Aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa			(10.318)
Saldo de caixa e equivalentes no início do exercício			22.041
Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício			11.723
Aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa			(10.318)

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	31/12/2012
Receitas	43.917	41.460	
Receitas de aluguel e prestação de serviços			(43.917)
Insuamos adquiridos de terceiros			(1.031)
Outros			(1.031)
Insuamos adquiridos de terceiros			(1.031)
Valor adicionado bruto			42.886
Valor adicionado líquido gerado			42.886
Valor adicionado recebido em transferência			(83.405)
Resultado de equivalência patrimonial			–
Receitas financeiras			1.350
Outros			(84.755)
Ajuste de valor justo das propriedades para investimento			(84.755)
Valor adicionado para distribuição			(40.519)
Distribuição do valor adicionado:			(40.519)
Impostos taxas e contribuições			(17.458)
Federais			(17.462)
Municipais			4
Remuneração do capital de terceiros			13.119
Juros			13.519
Outros			(397)
Remuneração do capital próprio			(36.180)
Lucros retidos/prejuízo do exercício			(36.180)

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	31/12/2012
Receitas	43.917	41.460	
Receitas de aluguel e prestação de serviços			(43.917)
Insuamos adquiridos de terceiros			(1.031)
Outros			(1.031)
Insuamos adquiridos de terceiros			(1,031)
Valor adicionado bruto			42.886
Valor adicionado líquido gerado			42.886
Valor adicionado recebido em transferência			(83.405)
Resultado de equivalência patrimonial			–
Receitas financeiras			1.350
Outros			(84.755)
Ajuste de valor justo das propriedades para investimento			(84.755)
Valor adicionado para distribuição			(40.519)
Distribuição do valor adicionado:			(40.519)
Impostos taxas e contribuições			(17.458)
Federais			(17,462)
Municipais			4
Remuneração do capital de terceiros			13.119
Juros			13.519
Outros			(397)
Remuneração do capital próprio			(36.180)
Lucros retidos/prejuízo do exercício			(36.180)

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	31/12/2012
Receitas	43.917	41.460	
Receitas de aluguel e prestação de serviços			(43.917)
Insuamos adquiridos de terceiros			(1.031)
Outros			(1,031)
Insuamos adquiridos de terceiros			(1,031)
Valor adicionado bruto			42.886
Valor adicionado líquido gerado			42.886
Valor adicionado recebido em transferência			(83.405)
Resultado de equivalência patrimonial			–
Receitas financeiras			1.350
Outros			(84.755)
Ajuste de valor justo das propriedades para investimento			(84.755)
Valor adicionado para distribuição			(40.519)
Distribuição do valor adicionado:			(40.519)
Impostos taxas e contribuições			(17,458)
Federais			(17,462)
Municipais			4
Remuneração do capital de terceiros			13.119
Juros			13.519
Outros			(397)
Remuneração do capital próprio			(36.180)
Lucros retidos/prejuízo do exercício			(36.180)

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	31/12/2012
Receitas	43.917	41.460	
Receitas de aluguel e prestação de serviços			(43.917)
Insuamos adquiridos de terceiros			(1.031)
Outros			(1,031)
Insuamos adquiridos de terceiros			(1,031)
Valor adicionado bruto			42.886
Valor adicionado líquido gerado			42.886
Valor adicionado recebido em transferência			(83.405)
Resultado de equivalência patrimonial			–
Receitas financeiras			1.350
Outros			(84.755)
Ajuste de valor justo das propriedades para investimento			(84.755)
Valor adicionado para distribuição			(40.519)
Distribuição do valor adicionado:			(40.519)
Impostos taxas e contribuições			(17,458)
Federais			(17,462)
Municipais			4
Remuneração do capital de terceiros			13.119
Juros			13.519
Outros			(397)
Remuneração do capital próprio			(36.180)
Lucros retidos/prejuízo do exercício			(36.180)

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	31/12/2012
Receitas	43.917	41.460	
Receitas de aluguel e prestação de serviços			(43.917)
Insuamos adquiridos de terceiros			(1.031)
Outros			(1,031)
Insuamos adquiridos de terceiros			(1,031)
Valor adicionado bruto			42.886
Valor adicionado líquido gerado			42.886
Valor adicionado recebido em transferência			(83.405)
Resultado de equivalência patrimonial			–
Receitas financeiras			1.350
Outros			(84.755)
Ajuste de valor justo das propriedades para investimento			(84.755)
Valor adicionado para distribuição			(40.519)
Distribuição do valor adicionado:			(40.519)
Impostos taxas e contribuições			(17,458)
Federais			(17,462)
Municipais			4
Remuneração do capital de terceiros			13.119
Juros			13.519
Outros			(397)
Remuneração do capital próprio			(36.180)
Lucros retidos/prejuízo do exercício			(36.180)

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	31/12/2012
Receitas	43.917	41.460	
Receitas de aluguel e prestação de serviços			(43.917)
Insuamos adquiridos de terceiros			(1.031)
Outros			(1,031)
Insuamos adquiridos de terceiros			(1,031)
Valor adicionado bruto			42.886
Valor adicionado líquido gerado			42.886
Valor adicionado recebido em transferência			(83.405)
Resultado de equivalência patrimonial			–
Receitas financeiras			1.350
Outros			(84.755)
Ajuste de valor justo das propriedades para investimento			(84.755)
Valor adicionado para distribuição			(40.519)
Distribuição do valor adicionado:			(40.519)
Impostos taxas e contribuições			(17,458)
Federais			(17,462)
Municipais			4
Remuneração do capital de terceiros			13.119
Juros			13.519
Outros			(397)
Remuneração do capital próprio			(36.180)
Lucros retidos/prejuízo do exercício			(36.180)

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	31/12/2012
Receitas	43.917	41.460	
Receitas de aluguel e prestação de serviços			(43.917)
Insuamos adquiridos de terceiros			(1.031)
Outros			(1,031)
Insuamos adquiridos de terceiros			(1,031)
Valor adicionado bruto			42.886
Valor adicionado líquido gerado			42.886
Valor adicionado recebido em transferência			(83.405)
Resultado de equivalência patrimonial			–
Receitas financeiras			1.350
Outros			(84.755)
Ajuste de valor justo das propriedades para investimento			(84.755)
Valor adicionado para distribuição			(40.519)
Distribuição do valor adicionado:			(40.519)
Impostos taxas e contribuições			(17,458)
Federais			(17,462)
Municipais			4
Remuneração do capital de terceiros			13.119
Juros			13.519
Outros			(397)
Remuneração do capital próprio			(36.180)
Lucros retidos/prejuízo do exercício			(36.180)

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	31/12/2012
Receitas	43.917	41.460	
Receitas de aluguel e prestação de serviços			(43.917)
Insuamos adquiridos de terceiros			(1.031)
Outros			(1,031)
Insuamos adquiridos de terceiros			(1,031)
Valor adicionado bruto			42.886
Valor adicionado líquido gerado			42.886
Valor adicionado recebido em transferência			(83.405)
Resultado de equivalência patrimonial			–
Receitas financeiras			1.350
Outros			(84.755)
Ajuste de valor justo das propriedades para investimento			(84.755)
Valor adicionado para distribuição			(40.519)
Distribuição do valor adicionado:			(40.519)
Impostos taxas e contribuições			(17,458)
Federais			(17,462)
Municipais			4
Remuneração do capital de terceiros			13.119
Juros			13.519
Outros			(397)
Remuneração do capital próprio			(36.180)
Lucros retidos/prejuízo do exercício			(36.180)

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	31/12/2012
Receitas	43.917	41.460	
Receitas de aluguel e prestação de serviços			(43.917)
Insuamos adquiridos de terceiros			(1.031)
Outros			(1,031)
Insuamos adquiridos de terceiros			(1,031)
Valor adicionado bruto			42.886
Valor adicionado líquido gerado			42.886
Valor adicionado recebido em transferência			(83.405)
Resultado de equivalência patrimonial			–
Receitas financeiras			1.350
Outros			(84.755)
Ajuste de valor justo das propriedades para investimento			(84.755)
Valor adicionado para distribuição			(40.519)
Distribuição do valor adicionado:			(40.519)
Impostos taxas e contribuições			(17,458)
Federais			(17,462)
Municipais			4
Remuneração do capital de terceiros			13.119
Juros			13.519
Outros			(397)
Remuneração do capital próprio			(36.180)
Lucros retidos/prejuízo do exercício			(36.180)

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	31/12/2012
Receitas	43.917	41.460	
Receitas de aluguel e prestação de serviços			(43.917)
Insuamos adquiridos de terceiros			(1.031)
Outros			(1,031)
Insuamos adquiridos de terceiros			

BRPR 51 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

CNPJ nº 04.800.265/0001-25

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

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 pelos especialistas internos da Companhia, em 31 de dezembro de 2013. As metodologias para a determinação do valor justo dos imóveis está divulgada na Nota Explicativa nº 2.

Com base nas análises da carteira de imóveis elaboradas pela Administração da Companhia, o saldo das propriedades para investimento de R\$223.796 em 31 de dezembro de 2013 reflete as condições de mercado naquela data.

Projetos

- Galpão DF: localizado em Brasília - DF, o empreendimento refere-se ao centro de distribuição e câmara frigorífica da empresa Carrefour e possui 38.947 m² de área construída;
- Galpão Palmares: localizado em Suape - PE, o empreendimento possui uma área construída de 29.864 m² e refere-se ao centro de distribuição da empresa Unilever;
- Galpão Vinhedo: localizado em Vinhedo - SP, o empreendimento refere-se ao centro de distribuição da empresa Volkswagen e possui área construída de 112.501 m²;
- Varejo Barra da Tijuca: o empreendimento está localizado no Rio de Janeiro e refere-se à loja da Tok & Stok, possui área total construída de 8.245 m².

8. CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (CRI)

Projeto	Garantias	
Tok & Stok - RJ	Regime Fiduciário e constituição de Patrimônio em Separado; Alienação Fiduciária do Imóvel; Carta de Fiança Bancária no valor parcial da emissão; Seguro de riscos empresariais do Imóvel.	Regime Fiduciário e constituição de Patrimônio em Separado; Alienação Fiduciária do Direito Real de Superfície do Imóvel; Seguro de riscos empresariais do Imóvel.
VW - Vinhedo	Regime Fiduciário e constituição de Patrimônio em Separado; Alienação Fiduciária do Imóvel; Seguro de riscos empresariais do Imóvel.	Regime Fiduciário e constituição de Patrimônio em Separado; Alienação Fiduciária do Imóvel; Seguro de riscos empresariais do Imóvel.
Carrefour - Brasília	Regime Fiduciário e constituição de Patrimônio em Separado; Alienação Fiduciária do Imóvel; Fiança da Mavibel no âmbito do Contrato de Locação; Seguro de riscos empresariais do Imóvel.	
Unilever (Palmares)		

	31/12/2013		31/12/2012				
Encargos financeiros a.a.	Próximo vencimento	Último vencimento	Circulante	Não circulante			
Volkswagen - SP	13,00% + IGP-M	09/12/2013	09/12/2014	19.684	-	16.418	18.729
Carrefour - DF	13,80% + INPC	10/12/2013	10/12/2014	7.344	-	6.078	6.932
Unilever - PE	9,50% + IGP-M	11/11/2013	11/11/2014	6.374	-	5.496	6.056
Tok Stok - RJ	12,50% + IGP-M	10/07/2014	10/07/2015	4.971	5.602	4.172	10.030
Custos de transação				(678)	-	(862)	-
Total				37.695	5.602	31.302	41.747

As parcelas têm o seguinte cronograma de pagamento:

2015	5.602
Total	5.602

Projeto Volkswagen

Composta de 226 Certificados Recebíveis Imobiliários (CRIs), nominativos-escriturais, referentes à subscrição pública, em série única com valor nominal unitário de R\$300 datada em 09 de dezembro de 2003, perfazendo o valor total de R\$67.800.

Os CRIs têm prazo de 11 anos, vencendo em 09 de dezembro de 2014 e têm como lastro os direitos emergentes do Contrato de Construção e Locação de Imóvel, firmado em 24 de abril de 2003, e aditado em 3 de dezembro de 2003, com a empresa Volkswagen do Brasil Ltda.

Os juros são pagos anualmente junto com a amortização programada do principal pelo sistema da Tabela Price, e vencíveis no dia 09 de dezembro de cada ano até 2014. Caso os CRIs não sejam resgatados antecipadamente até o dia 09 de dezembro de 2014, os titulares dos CRIs farão jus a uma remuneração adicional no valor equivalente a 1/12 (um doze avos) do valor do aluguel devido pela Volkswagen em dezembro de 2014. A referida remuneração adicional será paga na proporção dos CRIs devidos por cada titular em 09 de dezembro de 2014.

Os recursos para as amortizações virão dos recebimentos anuais do aluguel do imóvel locado à Volkswagen do Brasil Ltda.

Projeto Carrefour - DF

Composta de 89 Certificados Recebíveis Imobiliários (CRIs), nominativos-escriturais, referentes à subscrição pública, em série única com valor nominal unitário de R\$300 datada em 10 de dezembro de 2003, perfazendo o valor total de R\$26.700.

Os CRIs têm prazo de 11 anos, vencendo em 10 de dezembro de 2014 e têm como lastro os direitos emergentes do Contrato de Desenvolvimento de Unidade Comercial, Construção sob Encomenda e Locação firmado em 09 de junho de 2003, com a empresa Carrefour Comércio e Indústria Ltda.

O valor nominal unitário dos CRIs está sendo atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação percentual acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor, divulgado pelo Instituto Brasileiro Geografia e Estatística (“INPC/IBGE”) no período de dezembro de cada ano a novembro (inclusive) do ano subsequente, sendo o primeiro período aquele compreendido entre os meses de dezembro de 2003 a novembro de 2004.

Os juros são pagos anualmente junto com a amortização programada do principal, calculada em regime de capitalização composta de forma *“pro rata temporis”* por dias corridos.

Os recursos para as amortizações virão dos recebimentos anuais do aluguel do imóvel locado ao Carrefour Comércio e Indústria Ltda.

Projeto Unilever - PE

Composta de 84 (oitenta e quatro) Certificados Recebíveis Imobiliários (CRIs), nominativos-escriturais, referentes à subscrição pública, em série única com valor nominal unitário de R\$300 datada em 10 de novembro de 2005, perfazendo o valor total de R\$25.200.

Os CRIs têm prazo de nove anos, vencendo em 10 de novembro de 2014 e têm como lastro os direitos emergentes do Instrumento Particular de Contrato de Desenvolvimento de Unidade Comercial, Construção sob Encomenda e Locação, celebrado em 19 de dezembro de 2003, aditado em 10 de setembro de 2004 e em 19 de dezembro de 2004, com a empresa IGL Industrial Ltda.

O valor nominal unitário dos CRIs está sendo atualizado mensalmente, a partir da data de emissão, pela variação percentual acumulada do índice Geral de Preços ao Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGPM/FGV”) e até o mês imediatamente anterior à data de subscrição, *pro rata die* por dias úteis.

Projeto Tok & Stok - RJ

Composta de 69 (sessenta e nove) Certificados Recebíveis Imobiliários (CRIs), nominativos-escriturais, referentes à subscrição pública, em série única com valor nominal unitário de R\$300 datada em 10 de julho de 2005, perfazendo o valor total de R\$20.700.

Os CRIs têm prazo de 10 anos, vencendo em 10 de julho de 2015 e têm como lastro os direitos emergentes do Instrumento Particular de Contrato de Desenvolvimento de Unidade Comercial, Construção sob Encomenda e Locação, celebrado em 1º de julho de 2004, aditado em 06 de dezembro de 2004, em 25 de julho de 2005 e 23 de fevereiro de 2006, com a empresa ESTOK Comércio e Representações Ltda.

O valor nominal unitário dos CRIs está sendo atualizado mensalmente, a partir da data de emissão, pela variação percentual acumulada do índice Geral de Preços ao Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGPM/FGV”) e até o mês imediatamente anterior à data de subscrição, *pro rata die* por dias úteis. Os recursos para as amortizações virão dos recebimentos anuais do aluguel do imóvel locado à ESTOK Comércio e Representações Ltda.

9. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

Em 31 de dezembro de 2013, o saldo de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social era de R\$31.645:

	31/12/2013	31/12/2012
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(55.727)	86.882
Despesa de Imposto de renda e contribuição social a alíquota nominal - 34%	-	(29.540)
Adições:		
Diferenças temporárias - depreciação	(3.057)	-
Diferenças permanentes e outras	20.605	16.757
Compensação de prejuízos fiscais/base negativa	1.999	1.560
Despesa de imposto de renda e contribuição social lançada no resultado do exercício	19.547	(11.223)

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

	31/12/2013	31/12/2012
Corrente	(4.633)	(2.795)
Diferido	24.180	(8.428)
Total	19.547	(11.223)

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	50.799	79.615
Diferença temporária - depreciação	3.057	-
Receita diferida	(2.123)	(1.835)
Outros	230	294
IR diferido passivo	51.963	78.074
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social	(10.759)	(12.690)
IR diferido ativo	(10.759)	(12.690)
IR diferido líquido	41.204	65.384

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\$10.759) foram baseadas nos prejuízos fiscais 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 reverterá 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 31 de dezembro de 2013, o capital social subscrito e integralizado é de R\$51.071, dividido em 23.193.414 ações sendo que 23.193.314 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal e com direito a voto, e 100 ações preferenciais, nominativas, sem valor nominal, e com direito a voto.

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 período, a parcela excedente deve ser registrada na reserva de lucros a realizar.

O cálculo é realizado anualmente, sendo que em 31 de dezembro de 2013, a reserva de lucros a realizar totalizou R\$55.440.

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 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

12. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	Volkswagen - SP		Carrefour - DF		Unilever - PE		Tok Stok - RJ		Total	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Serviços prestados por terceiros	(41)	(140)	(3)	(14)	(3)	(15)	(3)	(16)	(50)	(185)
Publicações legais e outras	(265)	(150)	(37)	-	(37)	-	(37)	-	(376)	(150)
Manutenção das propriedades para investimento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impostos e taxas	(4)	(4)	-	-	-	-	-	-	-	(4)
Outras despesas administrativas	(372)	(49)	(119)	(59)	(75)	(97)	(31)	(82)	(597)	(286)
Total	(682)	(343)	(159)	(72)	(115)	(112)	(71)	(98)	(1.027)	(625)

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:

	Volkswagen - SP		Carrefour - DF		Unilever - PE		Tok Stok - RJ		Total	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Despesas financeiras										
Juros sobre empréstimos CRI	(6.538)	(9.036)	(2.614)	(3.220)	(1.671)	(2.439)	(2.119)	(3.651)	(12.942)	(18.346)
Variação monetária passiva	-	(231)	-	(223)	-	(69)	-	(72)	-	(575)
Amortização de encargos sobre empréstimos	(171)	(76)	(71)	(47)	(256)	(227)	(77)	(49)	(575)	(399)
Outros	103	(203)	119	83	78	84	89	105	389	69
Total	(6.606)	(9.526)	(2.566)	(3.407)	(1.849)	(2.651)	(2.107)	(3.667)	(13.128)	(19.251)
Receitas financeiras										
Rendimento sobre aplicações financeiras	1.388	79	6	5	15	17	7	6	1.416	107
Outros	(65)	13	-	-	(1)	-	-	-	(66)	13
Total	1.323	92	6	5	14	17	7	6	1.350	120
Resultado financeiro	(5.275)	(9.434)	(2.560)	(3.402)	(1.835)	(2.634)	(2.100)	(3.661)	(11.778)	(19.131)

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 CRIs.

(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 à 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 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 (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) **Aplicação financeira**

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

Projeto	Certificado de recebíveis imobiliários 30/09/2013		Prazo de locação		Aluguéis a receber Parcelas			Taxa contratual - CRI			Valor presente
	Circulante	Não circulante	Início	Término	Vencimento	A receber	Valor da parcela	Saldo a receber	Anual	Mensal	
Volkswagen - SP	19.684	-	01/12/2003	30/11/2014	Anual	1	22.497	22.497	13,00%	1,02%	19.909
Carrefour - DF	7.344	-	30/11/2003	30/11/2015	Anual	1	8.543	8.543	13,80%	1,08%	7.507
Unilever - PE	6.374	-	01/11/2004	01/11/2019	Anual	6	7.385	44.310	9,50%	0,76%	25.705
Tok Stok - RJ	4.971	5.602	01/07/2005	30/06/2017	Anual	2	6.024	12.048	12,50%	0,99%	9.519
Custos de transação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	37.695	5.602						87.398			62.640

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
Ativos financeiros				
Caixa e equivalentes de caixa	11.723	22.041	11.723	22.041
Contas a receber	3.143	478	3.143	478
Tributos a recuperar	714	713	714	713
Total	15.580	23.232	15.580	23.232

Passivos financeiros
Empréstimos e financiamentos **43.297** 73.049 <