

BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.



CNPJ nº 06.137.677/0001-52

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

- 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 Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI's ou quaisquer outros títulos ou valores mobiliários, observado o disposto no inciso "b" acima;
- g) Inexistência privada de debêntures simples subordinadas;
- h) A Companhia não poderá constituir subsidiária nem participar de outras sociedades ou grupo de sociedades. A Companhia não poderá incorporar outra sociedade, nem ser incorporada em outra Companhia, nem participar de fusão, cisão ou transformação.
- A Companhia deverá pagar integral e pontualmente suas obrigações fiscais e apenas poderá deixar de fazê-lo em razão de decisão judicial que assim a autorize. No entanto, até que tal decisão judicial se torne definitiva, não passível de qualquer recurso pelas autoridades fazendárias a Companhia deverá proporcionar, contábil e financeiramente, mensalmente, os valores que seriam devidos caso tal decisão judicial não existisse. A provisão financeira será feita por meio de aquisição de títulos de renda fixa, negociados no mercado financeiro, da emissão do Tesouro Nacional e/ou Banco Central e/ou títulos, ou fundos de renda fixa, emitidos ou administrados pelas instituições componentes dos seguintes grupos financeiros: Itaú, Unibanco, Santander, ABN AMRO ou Bradesco. 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. 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\$ 6.528.267, dividido em 5.684.797 ações sendo que 5.684.797 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal e sem direito a voto, e 10 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
Pedro Marcio Daltrio dos Santos
Martin Andres Jaco
Marco Antonio Corderio

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 Daltrio dos Santos

Outras Informações

Nossos auditores Ernst & Young Auditores Independentes S.S., não prestaram outros serviços que não o de auditoria das Demonstrações Contábeis 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
Receita operacional líquida (Nota 11)	25.905	22.712
Lucro bruto	25.905	22.712
Receitas (despesas) operacionais	(516)	(262)
Despesas gerais e administrativas (Nota 12)	(7)	(7)
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(523)	(269)
Resultado com valor justo das propriedades para investimento (Nota 7)	(5.230)	(35.181)
Lucro antes das receitas e despesas financeiras	20.152	57.631
Receitas financeiras (Nota 13)	219	24
Despesas financeiras (Nota 13)	(20.169)	(23.154)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	202	34.501
Imposto de renda e contribuição social (Nota 9)	(383)	(2.582)
Lucro líquido do exercício	(181)	37.083

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
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	26.833	22.826
Fluxo de caixa das atividades operacionais	26.351	23.135
Lucro líquido do período	(181)	37.083
Ajuste para reconciliação do lucro líquido do período com o caixa gerado pelas aplicações nas atividades operacionais		
Valor justo de Propriedades para investimentos	5.230	(35.181)
Imposto de renda diferido	383	(2.582)
Juros e variações monetárias s/empréstimos	20.919	23.815
Varição nos ativos e passivos:	482	(309)
Contas a receber de clientes	(1.630)	(38)
Impostos a recuperar	(260)	(536)
Outros ativos circulantes	(11)	(6)
Outros passivos	2.383	271
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	(10)	(2)
Aquisição de propriedades para investimentos	(10)	(2)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos	(24.620)	(22.710)
Aumento de capital social	-	25
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(24.620)	(22.735)
Caixa aplicado das atividades de financiamentos	2.203	114
Aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa	340	226
Saldo de caixa e equivalentes no início do exercício	2.543	340
Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício	2.943	240
Aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa	2.203	114

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
Receitas	27.169	23.621
Receitas de aluguel e prestação de serviços	(7)	-
Outras receitas	(7)	-
Outras receitas	(512)	(262)
Insuamos adquiridos de terceiros	(512)	(262)
Outros	(512)	(262)
Insuamos adquiridos de terceiros	26.650	23.359
Valor adicionado bruto	26.650	23.359
Valor adicionado líquido gerado	26.550	23.359
Valor adicionado recebido em transferência	(5.011)	(35.205)
Resultado de equivalência patrimonial	-	-
Receitas financeiras	219	24
Outros	(5.230)	(35.181)
Ajuste valor justo propriedades para investimento	(5.230)	(35.181)
Valor adicionado para distribuição	(5.011)	(58.564)
Distribuição do valor adicionado:	21.639	58.564
Impostos Taxas e Contribuições	1.651	(1.672)
Federais	1.647	(1.673)
Municipais	4	1
Remuneração do capital de terceiros	20.169	23.153
Juros	21.114	23.333
Outros	(945)	(180)
Remuneração do capital próprio	(181)	37.083
Lucros Retidos/Prejuízo do exercício	(181)	37.083

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

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 a taxa de 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

6. CONTAS A RECEBER

Foi firmado, em 15 de dezembro de 2004, o Contrato de Construção e Locação de Imóvel ("O Contrato"), que tem duração inicial de 15 anos contados a partir da data de emissão do Termo de Recolhimento Provisório (TRP), emitido em 05 de março de 2006, podendo ser prorrogado de acordo com o Contrato. Os valores são acrescidos da criação percentual acumulada do IGP-M/FGV, conforme Segundo Aditivo ao Contrato de Construção e Locação de Imóvel datado de 05 de março de 2006.

O contrato de aluguel é regulado pelo contrato firmado entre a BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. e a Telerj Celular S.A., em 15 de dezembro de 2004 e aditamentos em 31 de dezembro de 2005 e 05 de março de 2006. O principal do aluguel mais atualizações é recebido anualmente em reajuste.

	Período de locação	Reajuste	Circulante
	Início	Termino	mês/ano
Vivo (R\$)	05/mar/06	04/mar/21	IGP-M
Total			31/12/2013
			21.282
			19.652

O saldo refere-se ao reconhecimento mensal do arrendamento com vencimento postecipado, recebido anualmente, conforme contrato mencionado acima. Está sendo apropriado mensalmente no resultado do exercício o valor de R\$2.128.

7. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

	31/12/2013	Adição	Valor justo	31/12/2012
Total	245.840	10	(5.230)	251.060
Vivo (R\$)	245.840	10	(5.230)	251.060

a) 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 às 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 os fluxos 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
De acordo com a condição específica do imóvel	8,25% a.a. - 13,5% a.a.	8,25% a.a. - 13,5% a.a.
De acordo com a condição específica do imóvel	7,5% a.a. - 11% a.a.	7,5% a.a. - 11% a.a.

Crescimento de longo prazo em taxas reais de aluguel (%)

Taxa de desconto

Cap Rate

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.

i) Informações sobre as propriedades para investimento

A Companhia calculou os fluxos de caixa 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 3.

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2013, os valores de locação não foram objeto de revisional contratual. Com base nas análises da carteira de imóveis elaboradas pela Administração da Companhia, o saldo das propriedades para investimento de R\$245.840 em 31 de dezembro de 2013 reflete as condições de mercado naquela data.

8. CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (CRI)

A Companhia executou a emissão de 423 certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) nominativo-escriturais, para subscrição pública, em série única, relativa à 1ª emissão da BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. com valor nominal unitário de R\$300 na data de 7 de março de 2006 (data de emissão) perfazendo o valor total de emissão de R\$126.900. A liquidação financeira da emissão dos CRIs ocorreu em 17 de julho de 2006 no montante corrigido de R\$ 131.928, o qual serviu para quitação do empréstimo junto ao Banco Santander S.A. na mesma data. Os CRIs têm prazo de 15 (quinze) anos, vencendo em 07 de março de 2021, e têm como lastro os créditos imobiliários emobiliares do Contrato de Construção e Locação de Imóvel, firmado entre a BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. e Telerj Celular S.A. Celebrado em 15 de dezembro de 2004, aditado em 31 de dezembro de 2005 e 05 de março de 2006.

Aos CRIs são conferidos: (i) atualização monetária pela variação percentual acumulada do IGP-M/FGV mensalmente, a partir da Data de Emissão, calculada *pro rata* dia por dia; e (ii) juros remuneratórios, calculados exponencialmente, a partir da data de emissão, correspondentes a 9,50% (nove virgula cinquenta por cento), ao ano. A taxa de juros dos CRIs é válida pelo prazo total da emissão, tem como garantia:

- Regime Fiduciário e constituição de Patrimônio em Separado;
- Garantia Flutuante sobre o Patrimônio da Securitizadora;
- Alienação Fiduciária do Imóvel;
- Finança da Telerj Celular no âmbito do Contrato de Locação;
- Seguro de riscos empresariais do Imóvel.

Os CRIs têm como garantia complementar alienação fiduciária do imóvel aos detentores dos CRIs até a liquidação integral dos CRIs.

O principal e os juros dos CRIs são amortizados anualmente e sucessivamente sempre no dia 07 de março de cada ano. A última será no dia 07 de março de 2021.

Os recursos para as amortizações virão dos recebimentos anuais do aluguel do imóvel locado à Telerj Celular S.A.

	31/12/2013	31/12/2012
Total	11.821	137.587
	9.866	143.130

As parcelas do não circulante têm o seguinte cronograma de pagamento:

	31/12/2013	31/12/2012
Total	11.821	137.587
	9.866	143.130

Em 31 de dezembro de 2013, o saldo de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social era de R\$14.363.

Lucro antes do imposto de renda e contribuição social

Despesa de Imposto de renda e contribuição social a alíquota nominal - 34%

Diferenças

Diferença Temporária - Depreciação

Diferenças permanentes e outras

Compensação de prejuízos fiscais/base negativa

Despesa de imposto de renda e contribuição social lançada no resultado do exercício

continua >

BALANÇOS PATRIMONIAIS

31 DE DEZEMBRO DE 2013 (Em milhares de Reais)

	31/12/2013	31/12/2012
Ativo		
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	2.543	340
Contas a receber de clientes (Nota 6)	21.282	19.652
Tributos a recuperar	1.080	920
Despesas antecipadas	33	12
Outros ativos circulantes	-	10
Total do ativo circulante	24.938	20.834
Não circulante		
Propriedades para investimentos (Nota 7)	245.840	251.060
Total do ativo não circulante	245.840	251.060

	31/12/2013	31/12/2012
Passivo		
Circulante		
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	11.821	9.866
Contas a pagar	6	4
Impostos a recolher	10	183
Contribuição ao imposto de renda e contribuição social	1	-
Outros passivos circulantes	4.018	-
Total do passivo circulante	15.856	10.053
Não circulante		
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	137.587	143.130
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 9)	34.994	34.610
Total do passivo não circulante	172.581	177.740
Patrimônio líquido (Nota 10)		
Capital social	6.528	6.528
Reservas de lucros	75.813	77.573
Prejuízos acumulados	-	-
Participação de não controladores	-	-
Total do patrimônio líquido	82.341	84.101
Total do passivo	270.778	271.894

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

31 DE DEZEMBRO DE 2013 (Em milhares de Reais)

	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
Saldo em 31 de dezembro de 2011	5.608	-	34	40.456	1.701	-	-	47.799
Subscrição de capital	920	-	-	-	-	-	920	920
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	37.083	37.083
Constituição de reserva legal no exercício	-	-	1.272	-	-	-	(1.272)	-
Deliberação de dividendos complementares propostos	-	-	-	-	(1.701)	-	(1.701)	-
Constituição de reserva de retenção de lucros	-	-	-	-	-	35.811	(35.811)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2012	6.528	-	1.306	40.456	-	35.811	-	84.101
Subscrição de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	(181)	(181)
Reversão de Juros sobre Capital Próprio	-	-	-	-	-	(1.579)	(1.579)	-
Constituição de reserva de retenção de lucros	-	-	-	-	-	(181)	(181)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2013	6.528	-	1.306	40.456	-	34.051	-	82.341

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

31 DE DEZEMBRO DE 2013 (Em milhares de Reais)

1. CONTEXTO

A BRPR 56 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) Aquisição e securitização de créditos imobiliários;
 - (b) A emissão pública e colocação, no mercado financeiro, Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), debêntures ou quaisquer outros títulos de crédito ou valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, desde que as respectivas 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;
 - (g) Emissão privada de debêntures simples subordinadas; e
 - (h) A Companhia não poderá constituir subsidiárias, nem participar de outras sociedades ou grupo de sociedades. Em decorrência da prática contábil adotada para reconhecimento dos aluguéis e CRIs, em alguns períodos, 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 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 (CRIs) 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 apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a avaliação dos ativos financeiros e dos instrumentos financeiros derivativos pelo valor justo, as estimativas do valor justo das propriedades para investimento, a análise do risco de crédito para determinação da provisão para devedores duvidosos, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outros 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).

A Companhia adotou todas as normas, revisões e 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 esta 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 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 reais. As despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre CRIs.

2.3. Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por consequente, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação. As aplicações financeiras incluídas como caixa e equivalentes de caixa são classificadas na categoria "ativos financeiros" ao valor justo por meio do resultado.

2.4. Contas a receber e adiantamento de clientes

As contas a receber são decorrentes das locações dos imóveis, os quais são registrados de acordo com o critério contábil apresentado na Nota Explicativa nº 2.1. Os adiantamentos de clientes referem-se aos recebimentos antecipados dos arrendamentos futuros.

2.5. Propriedades para investimentos

Propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo, incluindo custos da transação. Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimento são apresentadas ao valor justo, que reflete as condições de mercado na data do balanço. O ajuste ao valor justo é apurado considerando o valor justo do imóvel, menos o custo atribuído do imóvel (custo histórico líquido

BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

CNPJ nº 06.137.677/0001-52

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

A composição da despesa de imposto de renda e contribuição social em 31 de dezembro de 2013 é a seguinte:		
	31/12/2013	31/12/2012
Corrente	—	—
Diferido	(383)	(2.582)
Total	(383)	(2.582)
O saldo líquido de imposto de renda e contribuição social diferido passivo em 31 de dezembro de 2013 está assim demonstrado:		

	31/12/2013	31/12/2012
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	46.241	48.020
Receita Diferida	2.332	—
Outros	484	521
IR e CS diferido passivo	49.057	48.541
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social	(14.063)	(13.931)
IR e CS diferido ativo	(14.063)	(13.931)
IR e CS diferido líquido	34.994	34.610

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\$14.063) foram baseadas nos prejuízos fiscais levando em consideração diversas premissas financeiras e de negócios consideradas no período findo em 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\$ 6.528, dividido em 5.684.797 ações sendo que 5.684.787 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal e sem direito a voto, e 10 ações preferenciais, nominativas, sem valor nominal, e com direito a voto.

b) **Reserva legal**

É constituído 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 2013, a reserva de lucros a realizar totalizou R\$ 40.456.

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 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 30 de abril de 2013, a Administração aprovou a distribuição de R\$ 1.579 a título de juros remuneratórios do capital próprio. 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.

11. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

	31/12/2013	31/12/2012
Vivo (RJ)	27.169	23.621
Tributos sobre receita	(1.264)	(909)
Receita líquida de arrendamento	25.905	22.712

12. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	31/12/2013	31/12/2012
Serviços prestados por terceiros	(61)	(69)
Publicações legais e outras	(330)	(143)
Impostos e taxas	(4)	(10)
Outras despesas administrativas	(121)	(40)
Total	(516)	(262)

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:

	31/12/2013	31/12/2012
Despesas financeiras		
Juros sobre empréstimos CRI	(20.919)	(23.138)
Variação monetária passiva	—	(676)
Amortização de encargos sobre empréstimos	(194)	(195)
Outros	944	855
Total	(20.169)	(23.154)
Receitas financeiras		
Rendimento sobre aplicações financeiras	229	22
Variação monetária ativa	—	5
Outras receitas financeiras	(10)	(3)
Total	219	24
Resultado financeiro	(19.950)	(23.130)

	DIRETORIA	
	Claudio Bruni	Pedro Márcio Daltro dos Santos
	Diretor Presidente	Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Aos

Acionistas e Administradores da

BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Examinamos as demonstrações financeiras da BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2013 e as respectivas demonstrações do resultado, demonstrações 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.

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 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-pagamento** - 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 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 neutros os efeitos decorrentes de quaisquer cenários econômicos aos quais a Companhia pode estar exposta. Essa condição é reforçada por serem instrumentos financeiros cuja negociação é vedada, por estarem segregados do patrimônio comum da securitizadora.

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

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

Certificado de recebíveis imobiliários 31/12/2013	Prazo de locação			Aluguéis a receber						
Projeto	Circulante	Não circulante	Início	Término	Vencimento	Parcelas a receber	Valor da parcela	Saldo a receber	Taxa contratual - CRI	Valor presente
Vivo (RJ)	13.245	137.587	05/mar/06	04/mar/21	Anual	8	25.539	204.312	9,50%	98.851
Custos de transação	(1.424)	—				—	—	—	—	—
Total	11.821	137.587				—	—	204.312	—	98.851

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	2.543	340	2.543	340
Contas a receber	21.282	19.652	21.282	19.652
Impostos a recuperar	1.080	820	1.080	820
Total	24.905	20.812	24.905	20.812
Passivos financeiros				
Empréstimos e financiamentos	149.408	152.996	149.408	152.996
Contas a pagar	6	4	6	4
Impostos a recolher	10	183	10	183
Total	149.424	153.183	149.424	153.183

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.

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	Saldo líquido 31/dez/13	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	2.524	102	153	204	254	305
IGP-M	(28.126)	(3.536)	(5.292)	(7.061)	(8.828)	(10.596)
Total	(125.602)	(3.435)	(5.139)	(6.857)	(8.573)	(10.291)

Ativos	Saldo em 31/12/2013	CDI	IGP-M	Sem Indexador
Caixa e equivalentes de caixa	2.543	2.524	—	19
Caixa e bancos	19	—	—	19
Aplicações financeiras	2.524	2.524	—	—
Contas a receber	21.282	—	21.282	—
Aluguéis a receber	21.282	—	21.282	—
Total dos ativos com riscos financeiros	23.825	2.524	21.282	19
Passivos				
Empréstimos e financiamentos	(149.408)	—	(149.408)	—
Certificado de recebível imobiliário (CRI)	(149.408)	—	(149.408)	—
Adiantamento a clientes	—	—	—	—
Total dos passivos com riscos financeiros	(149.408)	—	(149.408)	—
Ativos e passivos líquidos	(125.583)	2.524	(128.126)	19

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.

Parcelas a receber	Valor da parcela	Saldo a receber	Atual	Mensal	Valor presente
8	25.539	204.312	9,50%	0,76%	98.851
—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—
—	—	204.312	—	—	98.851

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

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

Descrição	Nível da hierarquia	31/12/2013	31/12/2012
Ativos financeiros			
Aplicações financeiras	2	2.524	321

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, impostos a recuperar, fornecedores e impostos 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, visto que se tratam de captações recentes.

15. 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.

16. COBERTURAS DE SEGUROS

Em 31 de dezembro de 2013, 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	72.472
Lucros cessantes	29.193
	101.665

Os seguros das propriedades para investimentos foram renovados em agosto de 2013 com vigência de 12 meses.

	CONTADOR
	Felipe Carneiro
	CRC 1SP296093/P-3

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 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.

	EY	São Paulo, 05 de fevereiro de 2014
	<small>Building a better working world</small>	
	ERNST & YOUNG	
	Auditores Independentes S.S.	
	CRC-2SP015199/O-6	
	Acyr de Oliveira Pereira	
	Contador CRC-1SP220266/O-0	