

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2016 à 31/03/2016	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2015 à 31/03/2015	8
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

Comentário do Desempenho	10
--------------------------	----

Notas Explicativas	12
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	34
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2016
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	2.327.177
Preferenciais	10
Total	2.327.187
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

#Error

#Error

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2016	Exercício Anterior 31/12/2015
1	Ativo Total	261.721	260.774
1.01	Ativo Circulante	1.721	2.974
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	678	1.214
1.01.06	Tributos a Recuperar	1.024	1.731
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	1.024	1.731
1.01.06.01.01	Creditos Fiscais	1.024	1.731
1.01.07	Despesas Antecipadas	19	29
1.02	Ativo Não Circulante	260.000	257.800
1.02.02	Investimentos	260.000	257.800
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	260.000	257.800

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2016	Exercício Anterior 31/12/2015
2	Passivo Total	261.721	260.774
2.01	Passivo Circulante	9.857	17.702
2.01.02	Fornecedores	26	24
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	26	24
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.362	713
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.362	713
2.01.05	Outras Obrigações	8.469	16.965
2.01.05.02	Outros	8.469	16.965
2.01.05.02.04	Adiantamento de Clientes e Outros	8.448	16.896
2.01.05.02.05	Outros Passivos Circulantes	21	69
2.02	Passivo Não Circulante	61.865	60.098
2.02.03	Tributos Diferidos	61.865	60.098
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	61.865	60.098
2.03	Patrimônio Líquido	189.999	182.974
2.03.01	Capital Social Realizado	41.823	41.823
2.03.04	Reservas de Lucros	141.151	141.151
2.03.04.01	Reserva Legal	3.499	3.499
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	91.968	91.968
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	45.684	45.684
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	7.025	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2016 à 31/03/2016	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2015 à 31/03/2015
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	8.055	7.628
3.01.01	Receita Líquida da Venda de Bens e/ou Serviços	8.055	7.628
3.03	Resultado Bruto	8.055	7.628
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	2.557	8.310
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-67	-59
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-67	-59
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	2.624	8.369
3.04.04.01	Outras Receitas Operacionais	424	9
3.04.04.03	Ganho (perda) com Valor Justo das Propriedades Para Investimentos	2.200	8.360
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	10.612	15.938
3.06	Resultado Financeiro	36	-1.520
3.06.01	Receitas Financeiras	38	27
3.06.02	Despesas Financeiras	-2	-1.547
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	10.648	14.418
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-3.623	-4.872
3.08.01	Corrente	-1.857	-1.276
3.08.02	Diferido	-1.766	-3.596
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	7.025	9.546
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	7.025	9.546
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	3,21954	4,3749

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2016 à 31/03/2016	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2015 à 31/03/2015
4.01	Lucro Líquido do Período	7.025	9.546
4.03	Resultado Abrangente do Período	7.025	9.546

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2016 à 31/03/2016	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2015 à 31/03/2015
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-536	-1.753
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	6.591	6.278
6.01.01.01	Lucro do Período	7.025	9.546
6.01.01.03	Valor justo de Propriedades para investimentos	-2.200	-8.360
6.01.01.04	Imposto de renda diferido	1.766	3.596
6.01.01.07	Juros e variações monetárias s/ empréstimos	0	1.496
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-7.127	-8.031
6.01.02.02	Impostos a recuperar	708	-885
6.01.02.06	Outros ativos circulantes	10	14
6.01.02.09	Outros passivos	-7.845	-7.160
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-536	-1.753
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.214	1.907
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	678	154

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2016 à 31/03/2016**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	36.323	5.500	141.151	0	0	182.974
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	36.323	5.500	141.151	0	0	182.974
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	7.025	0	7.025
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	7.025	0	7.025
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	36.323	5.500	141.151	7.025	0	189.999

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2015 à 31/03/2015**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	36.323	0	131.786	0	0	168.109
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	36.323	0	131.786	0	0	168.109
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	9.546	0	9.546
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	9.546	0	9.546
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	36.323	0	131.786	9.546	0	177.655

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2016 à 31/03/2016	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2015 à 31/03/2015
7.01	Receitas	8.872	8.009
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	8.448	8.000
7.01.02	Outras Receitas	424	9
7.01.02.03	Outras Receitas Operacionais Líquidas	0	9
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-67	-59
7.02.04	Outros	-67	-59
7.02.04.01	Insumos adquiridos de terceiros	-67	-59
7.03	Valor Adicionado Bruto	8.805	7.950
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	8.805	7.950
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	2.238	8.387
7.06.02	Receitas Financeiras	38	27
7.06.03	Outros	2.200	8.360
7.06.03.01	Ajuste valor justo propriedades para investimento	2.200	8.360
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	11.043	16.337
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	11.043	16.337
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	4.016	5.244
7.08.02.01	Federais	4.016	5.244
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	2	1.547
7.08.03.01	Juros	0	1.609
7.08.03.03	Outras	2	-62
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	7.025	9.546
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	7.025	9.546

Comentário do Desempenho

Relatório da administração

Prezados Acionistas,

A administração da BRPR 53 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. apresenta o Comentário de Desempenho e as informações financeiras com o relatório de revisão dos auditores independentes, referentes ao período findo em 31 de março de 2016. As informações financeiras são elaboradas de acordo com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários. O Comentário de Desempenho deve ser lido em conjunto com as informações financeiras da Companhia e respectivas Notas Explicativas.

Em 20 de março de 2012 foi aprovada em assembleias gerais da BR Properties S.A. e da One Properties S.A. ("One Properties") a incorporação da One Properties pela BR Properties. Como consequência da incorporação a One Properties foi extinta e todos os seus bens, direitos e obrigações passaram a integrar o patrimônio da BR Properties. Na mesma data, a WTorre TC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. teve sua administração alterada e passou a se chamar BRPR 53 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

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

- a) A aquisição de terreno situado na cidade de São Paulo, na Av. Roque Petroni Junior, 1464, objeto da matrícula n.º 164.605 do 15º Registro de Imóveis de São Paulo-SP;
- b) A construção da sede administrativa e corporativa da Telesp Celular S.A., em conformidade com as especificações estabelecidas em projeto básico e memorial descritivo solicitado e aprovado pela Telesp Celular S.A. (o "Imóvel"), conforme o disposto no Contrato de Construção e Locação de Imóvel, firmado em 21 de dezembro de 2001 com a Telesp Celular S.A., tendo a Telesp Celular Participações S.A. como fiadora ("Contrato de Construção e Locação");
- c) A locação do Imóvel à Telesp Celular, pelo período de 13 (treze) anos, uma vez concluída e aceita a obra;
- d) A securitização dos créditos imobiliários oriundos do Contrato de Construção e Locação ("Créditos");
- e) A emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados nos Créditos; e
- f) A realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos Créditos referidos no item (e) anterior.

Parágrafo Primeiro - As atividades de engenharia e construção de que trata o Contrato de Construção e Locação de Imóvel referido no item (b) deste artigo serão realizadas por Companhia especializada contratada para tal finalidade.

Parágrafo Segundo - A Companhia não poderá constituir subsidiária nem participar de outras sociedades ou grupo de sociedades.

Parágrafo Terceiro - A Companhia não poderá incorporar outra sociedade, nem ser incorporada em outra Companhia, nem participar de fusão, cisão ou transformação.

A companhia registrou em 2015 o recebimento do aluguel do único imóvel, registrado em Propriedade para Investimento cujo cliente é a TELESP Celular, no mês de julho.

A Companhia tem suas receitas e endividamento corrigidos pelo Índice IGP-M que no primeiro trimestre de 2016, apresentou variação acumulada positiva de 2,97%, ante uma variação de 2,02% 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.

Comentário do Desempenho

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 2016.

Conforme estatuto da Companhia, a distribuição de resultado apurado no encerramento do exercício, obedece a determinações contidas na Lei nº 6.404/76. Conforme ainda seu estatuto, a Companhia não distribuirá dividendos intermediários.

As atividades da Companhia não apresentam riscos ao meio ambiente.

Capital social

O capital social é de R\$ 36.323 mil divididos em 2.327.187 ações, sendo 2.327.177 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, e 10 ações preferenciais de uma única classe, todas nominativas e sem valor nominal.

Conselho de Administração

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

Conselho de Administração
André Fernandes Berenguer
Martin Andres Jaco
Marco Antonio Cordeiro

Diretoria Administrativa

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

Diretoria Administrativa
Martin Andres Jaco
André Fernandes Berenguer

Outras Informações

Nossos auditores Ernst & Young Auditores Independentes S.S., não prestaram outros serviços que não o de revisão das informações trimestrais da Companhia.

São Paulo, 27 de abril de 2016.

A Administração.

Notas Explicativas

BRPR 53 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais
31 de março de 2016
(Em milhares de reais)

1. Contexto operacional

A BRPR 53 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. ("Companhia ou "BRPR 53") 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) A aquisição de terreno situado na cidade de São Paulo, na Av. Roque Petroni Junior, 1464, objeto da matrícula nº 164.605 do 15º Registro de Imóveis de São Paulo - SP;
- (b) A construção da sede administrativa e corporativa da Telesp Celular S.A., em conformidade com as especificações estabelecidas em projeto básico e memorial descritivo solicitado e aprovado pela Telesp Celular S.A. (o "Imóvel"), conforme o disposto no Contrato de Construção e Locação de Imóvel, firmado em 21 de dezembro de 2001 com a Telesp Celular S.A., tendo a Telesp Celular Participações S.A. como fiadora ("Contrato de Construção e Locação");
- (c) A locação do Imóvel à Telesp Celular, pelo período de 13 anos, uma vez concluída e aceita a obra;
- (d) A securitização dos créditos imobiliários oriundos do Contrato de Construção e Locação ("Créditos");
- (e) A emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados nos Créditos; e
- (f) A realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos Créditos referidos no item (e) anterior.

Em 31 de março de 2016, a Companhia apresenta capital circulante negativo de R\$ 8.136 dos quais R\$ 8.448 refere-se substancialmente ao pagamento antecipado do contrato de locação do imóvel Morumbi e que está registrado na rubrica de Adiantamento de clientes.

Como as atuais práticas contábeis exigem que as receitas de aluguéis sejam registradas mensalmente pelo regime de competência temos um descasamento contábil entre ativo circulante e passivo circulante nas informações trimestrais. No entendimento da Administração, o capital circulante negativo da Companhia é um efeito contábil temporal e não representa um risco financeiro de liquidez.

Notas Explicativas

BRPR 53 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2016
(Em milhares de reais)

2. Apresentação das informações trimestrais

2.1. Base de preparação das informações trimestrais

As informações trimestrais foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das informações trimestrais foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas informações trimestrais. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a avaliação dos ativos financeiros e dos instrumentos financeiros derivativos pelo valor justo, as estimativas do valor justo das propriedades para investimento, a análise do risco de crédito para determinação da provisão para devedores duvidosos, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas informações trimestrais devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas pelo menos trimestralmente.

As informações trimestrais foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as políticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as normas da CVM e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC").

A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo CPC e demais órgãos reguladores que estavam em vigor em 31 de março de 2016.

As informações trimestrais são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia.

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das informações trimestrais em 27 de abril de 2016, considerando os eventos subsequentes ocorridos até essa data, que tiveram efeito sobre estas informações trimestrais.

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 efetivos.

Notas Explicativas

BRPR 53 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2016
(Em milhares de reais)

2. Apresentação das informações trimestrais--Continuação

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 conseguinte, 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. Arrendamentos a receber e adiantamento de clientes

Os arrendamentos a receber são decorrentes das locações dos imóveis, os quais são registrados de acordo com o critério contábil apresentado na Nota Explicativa nº 2.2. Os adiantamentos de clientes referem-se aos recebimentos antecipados dos arrendamentos futuros. Em 31 de março de 2016, a Administração da Companhia não identificou a necessidade de constituir provisão para crédito de liquidação duvidosa.

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 a valor justo é apurado considerando o valor justo do imóvel, menos o custo atribuídos do imóvel (custo histórico líquido do imóvel mais o valor líquido da reavaliação previa mantida), sendo que nos casos em que é identificada uma variação positiva ou negativa (ganho ou perda) no valor justo das propriedades para investimento o ajuste é reconhecido integralmente no resultado do exercício.

Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando deixam de ser permanentemente utilizadas e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa.

Notas Explicativas

BRPR 53 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2016
(Em milhares de reais)

2. Apresentação das informações trimestrais--Continuação

2.5. Propriedades para investimentos--Continuação

A determinação do valor justo para as demonstrações financeiras anuais é feita com base em avaliações realizadas por empresa de avaliação independente especializada e para as informações trimestrais por especialistas internos, utilizando a metodologia descrita a seguir:

Metodologias para mensuração do valor justo das propriedades para investimento

Para a mensuração do valor justo das propriedades, os especialistas internos da Companhia consideraram as metodologias abaixo, sendo que em determinados empreendimentos foi considerado somente uma metodologia:

Comparativos diretos de dados de mercado: Por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente. Estas evidências de mercado foram homogeneizadas através de ponderação de fatores, de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor. Na falta de elementos comparáveis, adotaram-se também os demais métodos para a definição do valor.

Método da renda | Capitalização direta: Por essa metodologia, pressupõe-se a expectativa de retorno, ou rentabilidade esperada (yield), por um investidor em um determinado imóvel, ou seja, baseia-se no retorno pontual proporcionado sobre o investimento efetuado. Toma-se como parâmetro a receita potencial anual do imóvel, sobre a qual é aplicada taxas de atratividade (capitalização) coerentes com o mercado, refletindo o risco do investimento, e que resulta no valor disponível para a aquisição do mesmo.

Método da renda | Fluxo de caixa descontado: Por essa metodologia foi projetado a receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação. Para os casos em que o aluguel atual é superior ou inferior ao de mercado, foram consideradas as revisões a mercado, nas datas de revisionais de cada contrato. Além disso, no caso de haver cobrança de aluguel percentual, as projeções consideram a maior entre as receitas auferidas.

Notas Explicativas

BRPR 53 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2016
(Em milhares de reais)

2. Apresentação das informações trimestrais--Continuação

2.5. Propriedades para investimentos--Continuação

Para refletir a perpetuidade das operações, ao final do 10º ano, foi capitalizada a receita, sendo que o fluxo de receitas e o valor da perpetuidade são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas a percepção de risco do mercado, levando em conta o risco/desempenho provável de cada cenário. Para efeitos de análise, consideramos a continuidade dos contratos vigentes, havendo renovação automática dos mesmos e foram desconsideradas perdas de receita por inadimplência.

As premissas utilizadas para a mensuração do valor justo estão descritas detalhadamente na Nota Explicativa nº 6.

2.6. Tributos

Imposto sobre receitas de aluguel e serviços prestados

As receitas de aluguel das propriedades para investimento e dos serviços prestados estão sujeitas aos seguintes tributos e contribuições, pelas seguintes alíquotas básicas:

Tributos e contribuições	Sigla	Alíquotas
Programa de Integração Social	PIS	0,65%
Contribuição Social para Financiamento da Seguridade Social	COFINS	4%

Esses encargos são apresentados como deduções das receitas de aluguel e de serviços prestados, conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 11.

Imposto de renda e contribuição social - correntes

Ativos e passivos tributários correntes do último período e de anos anteriores são mensurados ao valor recuperável esperado ou a pagar para as autoridades fiscais. As alíquotas de imposto e as leis tributárias usadas para calcular o montante são aquelas que estão em vigor ou substancialmente em vigor na data do balanço.

Imposto de renda e contribuição social correntes relativos a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido são reconhecidos no patrimônio líquido. A administração periodicamente avalia a posição fiscal das situações nas quais a regulamentação fiscal requer interpretação e estabelece provisões quando apropriado.

Notas Explicativas

BRPR 53 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2016
(Em milhares de reais)

2. Apresentação das informações trimestrais--Continuação

2.6. Tributos--Continuação

Tributos diferidos

Imposto diferido é gerado por diferenças temporárias na data do balanço entre às bases fiscais de ativos e passivos, e seus valores contábeis. Tributos diferidos passivos são reconhecidos para todas as diferenças tributárias temporárias, exceto:

- Quando o imposto diferido passivo surge do reconhecimento inicial de ágio ou de um ativo ou passivo em uma transação que não for uma combinação de negócios e, na data da transação, não afeta o lucro contábil ou o lucro ou prejuízo fiscal; e

Tributos diferidos ativos são reconhecidos para todas as diferenças temporárias dedutíveis, créditos e perdas tributárias não utilizados, na extensão em que seja provável que o lucro tributável esteja disponível para que as diferenças temporárias dedutíveis possam ser realizadas, exceto:

- Quando o imposto diferido ativo relacionado com a diferença temporária dedutível é gerado no reconhecimento inicial do ativo ou passivo em uma transação que não é uma combinação de negócios e, na data da transação, não afeta o lucro contábil ou o lucro ou prejuízo fiscal; e
- Sobre as diferenças temporárias dedutíveis associadas com investimentos em controladas, tributos diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que for provável que as diferenças temporárias sejam revertidas no futuro próximo e o lucro tributável esteja disponível para que as diferenças temporárias possam ser utilizadas.

O valor contábil dos tributos diferidos ativos é revisado em cada data do balanço e baixado na extensão em que não é mais provável que lucros tributáveis estarão disponíveis para permitir que todo ou parte do ativo tributário diferido venha a ser utilizado. Tributos diferidos ativos baixados são revisados a cada data do balanço e são reconhecidos na extensão em que se torna provável que lucros tributáveis futuros permitirão que os ativos tributários diferidos sejam recuperados.

Notas Explicativas

BRPR 53 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2016
(Em milhares de reais)

2. Apresentação das informações trimestrais--Continuação

2.6. Tributos--Continuação

Tributos diferidos--Continuação

Tributos diferidos ativos e passivos são mensurados à taxa de imposto que é esperada de ser aplicável no ano em que o ativo será realizado ou o passivo liquidado, com base nas taxas de imposto (e lei tributária) que foram promulgadas na data do balanço. Imposto diferido relacionado a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido também é reconhecido no patrimônio líquido, e não na demonstração do resultado. Itens de imposto diferido são reconhecidos de acordo com a transação que originou o imposto diferido, no resultado do período ou diretamente no patrimônio líquido.

2.7. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração subsequente

Reconhecimento inicial e mensuração

Os instrumentos financeiros da Companhia são representados pelo caixa e equivalentes de caixa, contas a receber, contas a pagar e certificados de recebíveis imobiliários. Os instrumentos são reconhecidos inicialmente pelo seu valor justo acrescido dos custos diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, exceto os instrumentos financeiros classificados na categoria de instrumentos avaliados ao valor justo por meio do resultado, para os quais os custos são registrados no resultado do exercício.

Mensuração subsequente

A mensuração dos ativos e passivos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado: Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem ativos financeiros mantidos para negociação e ativos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado. Ativos financeiros são classificados como mantidos para negociação se forem adquiridos com o objetivo de venda no curto prazo.

Notas Explicativas

BRPR 53 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2016
(Em milhares de reais)

2. Apresentação das informações trimestrais--Continuação

2.7. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração subsequente--Continuação

Mensuração subsequente--Continuação

A Companhia avaliou seus ativos financeiros a valor justo por meio do resultado, pois pretende negociá-los em um curto espaço de tempo. Quando a Companhia não estiver em condições de negociar esses ativos financeiros em decorrência de mercados inativos, e a intenção da Administração em vendê-los no futuro próximo sofrer mudanças significativas, a Companhia pode optar em reclassificar esses ativos financeiros em determinadas circunstâncias. A reclassificação para certificados de recebíveis imobiliários e contas a receber, disponíveis para venda ou mantidos até o vencimento, depende da natureza do ativo.

Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado: Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento a valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros são classificados como mantidos para negociação quando forem adquiridos com o objetivo de venda no curto prazo. Essa categoria inclui instrumentos financeiros derivativos contratados pela Companhia que não satisfazem os critérios de contabilização de *hedge* definidos pelo CPC 38 (IAS 39). Derivativos, incluídos os derivativos embutidos que não são relacionados ao contrato principal e que devem ser separados, também são classificados como mantidos para negociação, a menos que sejam designados como instrumentos de hedge efetivos.

Ganhos e perdas de passivos para negociação são reconhecidos na demonstração do resultado.

2.8. Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Notas Explicativas

BRPR 53 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2016
(Em milhares de reais)

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Julgamentos

A preparação das informações trimestrais da Companhia requer que a administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das informações trimestrais.

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

No processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia, a administração fez os seguintes julgamentos que têm efeito mais significativo sobre os valores reconhecidos nas informações trimestrais.

Estimativas e premissas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo período financeiro, são discutidas a seguir.

Valor justo das propriedades para investimento

A Companhia apresenta suas propriedades para investimento a valor justo, sendo as mudanças no valor justo reconhecidas na demonstração do resultado. Para o período findo em 31 de março de 2016 a Companhia utilizou especialistas internos, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada.

As principais premissas adotadas para determinar o valor justo da propriedade para investimento são detalhadas na Nota Explicativa nº 6.

Notas Explicativas

BRPR 53 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2016
(Em milhares de reais)

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Estimativas e premissas--Continuação

Tributos

Existem incertezas com relação à interpretação de regulamentos tributários complexos e ao valor e época de resultados tributáveis futuros. Dado o amplo aspecto de relacionamentos de negócios internacionais, bem como a natureza de longo prazo e a complexidade dos instrumentos contratuais existentes, diferenças entre os resultados reais e as premissas adotadas, ou futuras mudanças nessas premissas, poderiam exigir ajustes futuros na receita e despesa de tributos já registrada. A Companhia constitui provisões, com base em estimativas cabíveis, para possíveis consequências de auditorias por parte das autoridades fiscais. O valor dessas provisões baseia-se em vários fatores, como interpretações divergentes dos regulamentos tributários pela entidade tributável e pela autoridade fiscal responsável. Essas diferenças de interpretação podem surgir numa ampla variedade de assuntos, dependendo das condições vigentes no respectivo domicílio da Companhia.

No período findo em 31 de março de 2016, 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

Quando 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.

Notas Explicativas

BRPR 53 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2016
(Em milhares de reais)

4. Novas normas e interpretações ainda não adotadas

A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas que ainda não estão em vigor. A natureza e a vigência de cada uma das novas normas e alterações são descritas a seguir:

Pronunciamento	Descrição	Vigência
IFRS 9 - Instrumentos Financeiros	Refere-se à primeira fase do projeto de substituição da IAS 39 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2018.
IFRS 15 - Receitas de contratos com clientes	Convergência do IASB ("International Accounting Standards Board") e FASB ("Financial Accounting Standards Board") sobre o reconhecimento de receita em transações de contratos com clientes.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2018.
IFRS 16 - Arrendamento mercantil	Refere-se à definição e a orientação do contrato de arrendamento previsto na IAS17.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019.

A Administração da Companhia aguarda a edição do correspondente normativo no Brasil pelo CPC para análise dos possíveis impactos em suas informações trimestrais.

5. Caixa e equivalentes de caixa

Os saldos estão representados por:

	31/03/2016	31/12/2015
Caixa e bancos	12	13
Aplicações financeiras (a)	666	1.201
Total	678	1.214

(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 as taxas de 99% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

Notas Explicativas

BRPR 53 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2016
(Em milhares de reais)

6. Propriedades para investimentos

	31/03/2016	Adição	Valor justo	31/12/2015
Vivo (SP I - Morumbi)	260.000	-	2.200	257.800
Total	260.000	-	2.200	257.800

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 descontados do fluxo o orçamento de custos a incorrer - Capex. As taxas de desconto utilizadas no cálculo do Fluxo de caixa (DCF) foram as seguintes:

	31/03/2016	31/12/2015
Crescimento de longo prazo em taxas reais de aluguel (%)	De acordo com a condição específica do imóvel	De acordo com a condição específica do imóvel
Taxa de desconto	12%	9,25% a.a. - 15%a.a.
Cap Rate	8% a 10%	8% a.a. - 9,5%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 março de 2016. Essas receitas foram consideradas no fluxo de caixa até o final do contrato de locação vigente, sendo que nos casos em que o 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.

Notas Explicativas

BRPR 53 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2016
(Em milhares de reais)

6. Propriedades para investimentos--Continuação

i) Informações sobre as propriedades para investimento--Continuação

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 março de 2016. As metodologias para a determinação do valor justo dos imóveis esta divulgada na Nota Explicativa nº 3.

Durante o período findo em 31 de março de 2016, 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\$260.000 em 31 de março de 2016 reflete as condições de mercado naquela data.

7. Adiantamento de clientes

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

				31/03/2016	31/12/2015
	Início	Término	Vencimento		
Vivo (SP I - Morumbi)	01/jul/03	30/jul/16	Anual Antecipado	8.448	16.896

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

Notas Explicativas**BRPR 53 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2016
(Em milhares de reais)

8. Imposto de renda e contribuição social

Em 31 de março de 2016, o saldo de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social era de R\$8.679.

	<u>31/03/2016</u>	<u>31/03/2015</u>
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	10.648	14.419
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	(3.620)	(4.902)
Ajustes para a puração da alíquota efetiva :		
Exclusões /(Adições) permanentes , líquidas		
Outros	(3)	31
Despesa com imposto de renda e contribuição social	(3.623)	(4.872)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(1.766)	(3.596)
Imposto de renda e contribuição social correntes	(1.857)	(1.276)
Total	(3.623)	(4.872)

O saldo líquido de imposto de renda e contribuição social diferido passivo em 31 de março de 2016 está assim demonstrado:

	<u>31/03/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	57.674	56.926
Diferença Temporária - Depreciação	7.142	6.921
Imposto diferido passivo	64.816	63.847
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social	(2.951)	(3.749)
Imposto diferido ativo	(2.951)	(3.749)
Imposto diferido líquido	61.865	60.098

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\$2.951) foram elaboradas levando em consideração diversas premissas financeiras e de negócios consideradas no encerramento do período findo em 31 de março de 2016. Consequentemente, essas estimativas estão sujeitas a não se concretizarem no futuro tendo em vista as incertezas inerentes a essas previsões.

Notas Explicativas

BRPR 53 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2016
(Em milhares de reais)

8. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

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.

9. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 29 de abril de 2015 a Companhia aprovou mediante aprovação da Assembleia Geral Extraordinária Ordinária, aumento de capital no valor total de R\$2.000, denominados como aporte para futuro aumento de capital.

Em 29 de setembro de 2015 a Companhia aprovou mediante aprovação da Assembleia Geral Extraordinária Ordinária, aumento de capital no valor total de R\$2.000, denominados como aporte para futuro aumento de capital.

Em 22 de dezembro de 2015 a Companhia aprovou mediante aprovação da Assembleia Geral Extraordinária Ordinária, aumento de capital no valor total de R\$1.500, denominados como aporte para futuro aumento de capital.

Em 31 de março de 2016, capital social é de R\$36.323, dividido em 2.327.187 ações, sendo 2.327.177 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, e 10 ações preferenciais de uma única classe, todas nominativas e sem valor nominal.

b) Reserva legal

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

Notas Explicativas**BRPR 53 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2016
(Em milhares de reais)

9. Patrimônio líquido--Continuaçãoc) 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 calculo é realizado anualmente, sendo que em 31 de março de 2016, a reserva de lucros a realizar totalizou R\$137.652.

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 6404/76.

O Conselho de Administração da Companhia, nos termos da Instrução CVM nº 358/02, aprovou, em reunião realizada em 29 de janeiro de 2016, a deliberação de dividendos complementares, no valor total de R\$ 7.360, considerando as reservas de lucros da Companhia, afim de atender o disposto no Art. 199 da Lei das S.A's e capítulo 31 do Estatuto da Companhia.

e) Reserva de retenção de lucros

A destinação do montante registrado na rubrica de reserva de retenção de lucro será aprovada em Assembleia Geral Ordinária da Companhia, de acordo com o artigo 196 da Lei 6404/76.

f) Lucro por ação

	<u>31/03/2016</u>	<u>31/03/2015</u>
Lucro líquido do exercício	7.025	9.546
Média ponderada do número de ações	<u>2.181.991</u>	<u>2.181.991</u>
Lucro líquido básico por ação - R\$	3,2195	4,3749

A Companhia não possui ações com opção de compra de ações outorgada, por isso, o lucro por ação diluído é igual ao lucro básico por ação.

Notas Explicativas**BRPR 53 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2016
(Em milhares de reais)

10. Receita operacional líquida

	31/03/2016	31/03/2015
Receita de aluguel	8.448	8.000
Tributos sobre receita	(393)	(372)
Receita operacional líquida	8.055	7.628

11. Despesas gerais e administrativas

	31/03/2016	31/03/2015
Serviços prestados por terceiros	(26)	(25)
Publicações legais e outras	(19)	(20)
Outras despesas administrativas	(22)	(14)
Total	(67)	(59)

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.

12. Resultado financeiro líquido

Os saldos estão representados por:

	31/03/2016	31/03/2015
<u>Despesas financeiras</u>		
Juros sobre empréstimos CRI	-	(1.496)
Variação monetária passiva	-	(113)
Outros	(2)	62
Total	(2)	(1.547)
<u>Receitas financeiras</u>		
Rendimento sobre aplicações financeiras	38	27
Total	38	27
 Resultado financeiro, líquido	 36	 (1.520)

Notas Explicativas

BRPR 53 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2016
(Em milhares de reais)

13. 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.
 - (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.
- a) Análise da sensibilidade dos instrumentos financeiros

A instrução CVM 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.

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

Notas Explicativas

BRPR 53 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2016
(Em milhares de reais)

13. Instrumentos financeiros--Continuação

a) Análise da sensibilidade dos instrumentos financeiros--Continuação

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 justo por meio do resultado, acrescidos de rendimentos ou encargos incorridos, os quais até 31 de março de 2016 se aproximam dos valores de mercado. Os principais riscos atrelados às operações da Companhia estão ligados a variação da CDI para aplicações financeiras. A instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, dispõe sobre a apresentação de informações sobre instrumentos financeiros, em nota explicativa específica, e sobre a divulgação do quadro demonstrativo de análise de sensibilidade.

As tabelas a seguir demonstram a análise de sensibilidade preparada pela Administração da Companhia e o efeito das operações em aberto em 31 de março de 2016:

Análise de sensibilidade - resumido

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	6,86%	10,29%	13,73%	17,16%	20,59%
IGP-M	5,78%	8,67%	11,56%	14,44%	17,33%

Ativos e passivos líquidos	Saldo líquido 31/mar/16	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	666	46	69	91	114	137
IGP-M	(8.448)	(488)	(735)	(976)	(1.223)	(1.464)
Total	(7.782)	(441)	(668)	(885)	(1.109)	(1.326)

	Saldo em 31/03/2016	CDI	IGP-M	Sem Indexador
Ativos				
Caixa e equivalentes de caixa	678	666	-	12
Caixa e bancos	12			12
Aplicações financeiras	666	666		
Total dos ativos com riscos financeiros	678	666	-	12
Passivos				
Adiantamento a clientes	(8.448)		(8.448)	-
Total dos passivos com riscos financeiros	(8.448)	-	(8.448)	-
Ativos e passivos líquidos	(7.770)	666	(8.448)	12

Notas Explicativas**BRPR 53 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2016
(Em milhares de reais)

13. Instrumentos financeiros--Continuaçãob) Mensuração do valor justo

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

	Valor contábil		Valor justo	
	31/03/2016	31/12/2015	31/03/2016	31/12/2015
Ativos financeiros				
Caixa e equivalentes de caixa	678	1.214	678	1.214
Total	678	1.214	678	1.214

O valor contábil dos instrumentos financeiros registrados no balanço patrimonial reflete, conforme avaliação da administração, a melhor estimativa de valor de mercado, pois cada instrumento contém variáveis de juros, riscos de mercado e de crédito que na inexistência de um mercado ativo não permitem que esses valores sejam recompostos com premissas diferentes daquelas em que as operações foram originalmente pactuadas.

A Companhia divulga seus ativos e passivos financeiros a valor justo, com base nos pronunciamentos contábeis pertinentes que definem valor justo, os quais se referem a conceitos de avaliação e requerimentos de divulgações sobre o valor justo. Especificamente quanto a divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de 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.

Notas Explicativas

BRPR 53 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2016
(Em milhares de reais)

13. Instrumentos financeiros--Continuação

b) Mensuração do valor justo--Continuação

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	<u>31/03/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Ativos financeiros			
Aplicações financeiras	2	666	1.201

O valor justo dos ativos e passivos financeiros é incluído no valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada. Os seguintes métodos e premissas foram utilizados para estimar o valor justo:

Caixa e equivalentes de caixa, contas a receber, tributos a recuperar, fornecedores e tributos a recolher: aproximam-se de seus valores de realização grande parte devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos.

14. Contingências

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

Notas Explicativas

BRPR 53 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2016
(Em milhares de reais)

15. Coberturas de seguros

Em 31 de março de 2016, 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:

<u>Modalidade</u>	<u>Valor de Cobertura</u>
Incêndio / Roubo	65.006
Lucros cessantes	35.635
	100.641

Os seguros das propriedades para investimentos foram renovados em agosto de 2015, com vigência de 12 meses.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

Aos
Acionistas e Administradores da
BRPR 53 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
São Paulo - SP

Revisamos as informações contábeis intermediárias da BRPR 53 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2016, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2016, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 (R1), aplicável à elaboração de Informações Trimestrais (ITR), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

Outros assuntos

Demonstração do valor adicionado

Revisamos, também, a Demonstração do Valor Adicionado (DVA), referente ao período de três meses findo em 31 de março de 2016, preparada sob a responsabilidade da Administração da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Essa demonstração foi submetida aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foi elaborada, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações contábeis intermediárias tomadas em conjunto.

São Paulo, 27 de abril de 2016.

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

Marcos Alexandre S. Pupo
Contador CRC-1SP221749/O-0