

BRPR 46 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

(anteriormente denominada WTorre NSBC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.)
CNPJ nº 04.370.450/0001-27

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

c) Realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos créditos imobiliários referidos no item (b) anterior.

A Companhia tem suas receitas e endividamento corrigidos pelo Índice IGP-M que no quarto trimestre de 2012, apresentou variação acumulada positiva de 7,81%, ante uma variação de 5,10% 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. Durante o exercício, não houve remuneração aos diretores.

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 2013. 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 totalmente integralizado é R\$ 10.602.407,60, dividido em 2.933.782 ações, sendo 2.933.772 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, e com direito a voto, 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
Claudio Bruni
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
Claudio Bruni
Pedro Marcio Daltra dos Santos

Outras Informações

Nossos auditores Ernst & Young Torre Auditores Independentes S.S., não prestaram outros serviços que não o de revisão das informações trimestrais e anuais da Companhia, inclusive para as companhias ligadas.

São Paulo, 8 de fevereiro de 2013

A Administração

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011

(Em milhares de Reais)

	31/12/2012	31/12/2011
Receita operacional líquida	13.417	12.777
Lucro Bruto	13.417	12.777
Receitas (despesas) operacionais		
Despesas gerais e administrativas (Nota 12)	(246)	(360)
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	-	2
Resultado com valor justo das propriedades para investimento (Nota 6)	34.621	1.656
Lucro antes das receitas e despesas financeiras	47.792	14.075
Receitas financeiras (Nota 13)	126	6
Despesas financeiras (Nota 13)	(5.955)	(6.657)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	41.963	7.424
Imposto de renda e contribuição social (Nota 9)	(7.488)	(1.693)
Lucro líquido do exercício	34.475	5.731

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA - 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011

(Em milhares de Reais)

	31/12/2012	31/12/2011
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	12.855	11.223
Fluxo de caixa das atividades operacionais	12.511	11.001
Lucro líquido do período	34.475	5.731
Ajuste para reconciliação do lucro líquido do período		
Lucro justo de propriedades para investimentos	(34.621)	(1.656)
Imposto de renda diferido	6.710	563
Juros e variações monetárias s/empréstimos	5.947	6.363
Varição nos ativos e passivos:	344	222
Contas a receber de clientes	1.153	(75)
Impostos a recuperar	(726)	273
Outros ativos circulantes	(77)	(2)
Outros passivos	(6)	26
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	-	-
Recebimento na venda de propriedades para investimentos	-	-
Aquisição de propriedades para investimentos	-	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos	(11.697)	(11.303)
Aumento de capital social	1.515	1.044
Dividendos pagos	-	-
Tomada de empréstimos e financiamentos	-	-
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(13.212)	(12.347)

	31/12/2012	31/12/2011
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	1.158	(80)
Aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa	1.158	(80)
Saldo de caixa e equivalentes no início do exercício	12.511	13
Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício	1.171	13
Aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa	1.158	(80)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO

31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011 (Em milhares de Reais)

	31/12/2012	31/12/2011
Receitas	14.013	13.092
Receitas de aluguel e prestação de serviços	14.013	13.090
Outras receitas	-	2
Outras receitas	-	2
Provisão para devedores duvidosos	-	-
Insumos adquiridos de terceiros	(247)	(360)
Outros	(247)	(360)
Insumos adquiridos de terceiros	(247)	(360)
Valor adicionado bruto	13.766	12.732
Valor adicionado líquido gerado	13.766	12.732
Valor adicionado recebido em transferência	34.477	1.663
Receitas financeiras	126	7
Outros	34.621	1.656
Ajuste de valor justo das propriedades para investimento	34.621	1.656
Valor adicionado para distribuição	48.513	14.395
Outros	-	-
Distribuição do valor adicionado:	48.513	14.395
Impostos Taxas e Contribuições	8.083	2.006
Federais	8.083	2.006
Remuneração do capital de terceiros	5.955	6.658
Juros	5.956	6.658
Outros	99	2.085
Remuneração do capital próprio	34.475	5.731
Lucros Retidos/Prejuízo do Período	34.475	5.731

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

IFRS 9 Financial Instruments (Instrumentos Financeiros - 2010 e 2009)
O IFRS 9 (2009) introduz um novo requerimento para classificação e mensuração de ativos financeiros. Sob o IFRS 9 (2009), ativos financeiros são classificados e mensurados baseados no modelo de negócio no qual eles são mantidos e as características de seus fluxos de caixa contratuais. IFRS 9 (2010) introduz adições em relação aos passivos financeiros. O IASB atualmente tem um projeto ativo para realizar alterações limitadas aos requerimentos de classificação e mensuração do IFRS 9 e adicionar novos requerimentos para endereçar a perda por redução ao valor recuperado de ativos financeiros e contabilidade de hedge.
O IFRS 9 (2010 e 2009) é efetivo para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2015. A adoção do IFRS 9 (2010) não deve causar um impacto nos ativos e passivos financeiros da Companhia.
O Comitê de Pronunciamentos Contábeis ainda não emitiu pronunciamento contábil ou alteração nos pronunciamentos vigentes, correspondentes a esta norma.
Essas normas são efetivas para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.

IFRS 13 Fair Value Measurement (Mensuração do Valor Justo) (CPC 46 - Mensuração do Valor Justo)
O IFRS 13/CPC 46 contém uma única fonte de orientação sobre como o valor justo é mensurado, e substitui a orientação de mensuração de valor justo que atualmente está dispensada em outras IFRSs. Sujeito a exceções limitadas, o IFRS 13/CPC 46 se aplica quando a mensuração ou divulgações de valor justo são requeridas ou permitidas por outras IFRSs. A Companhia estará analisando os impactos desse pronunciamento. O IFRS 13/CPC 46 é efetivo para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.

Amendments to IAS 19 Employee Benefits (2011) (Alterações ao IAS 19 Benefícios a Empregados) (CPC 33 (R1) Benefícios a Empregados)
O IAS 19 (2011)/CPC 33 (R1) altera a definição de benefícios de curto e longo prazo para clarificar a distinção entre os dois. Para planos de benefício definido, a remoção da escolha de política contábil para reconhecimento de ganhos e perdas atuariais não terá impacto na Companhia. A Companhia não possui planos de benefício definido. O IAS 19 (2011)/CPC 33 (R1) é efetivo para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.

5. Caixa e equivalentes de caixa
Os saldos por projetos estão representados por:
Caixa e bancos
Aplicações financeiras (a)
Total

	31/12/2012	31/12/2011
Caixa e bancos	1.002	11
Aplicações financeiras (a)	169	2
Total	1.171	13

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

6. Taxas a receber de clientes
O Termo de Aceitação da Obra foi assinado pela Nestlé Brasil Ltda. em 1º de novembro de 2002, dando início a um período de locação de 150 meses. O arrendamento mensal é de R\$ 1.078, corrigido anualmente com base na variação percentual acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV) e possui a seguinte composição:

Período de locação	Início	Término	Venci-mento	Reajuste Pós/Ano	Mês/Postecipado	Circulante
Nestlé - SBC	01/nov/02	01/mar/15	Mensal			1.153
Total						1.153

7. Propriedades para investimentos

	31/12/2012	Adição	Valor justo	31/12/2011	Valor justo	31/12/2010
Nestlé - SBC	161.020	-	34.621	126.399	1.656	124.743
Total	161.020	-	34.621	126.399	1.656	124.743

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 por avaliadores independentes do mercado imobiliário, 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 fornecidas pelos avaliadores imobiliários, os quais consideraram a perpetuidade de cada imóvel.

O modelo de fluxo de caixa descontado foi estimado com base nos fluxos de caixa individuais de cada imóvel, sendo considerado o valor atual do aluguel até o final do contrato e o valor do aluguel de mercado atual projetado até o final do período que a Companhia estima manter a propriedade em seu portfólio. Após isso, estão descontadas do fluxo o orçamento de custos a incorrer - Capex, para os imóveis que estão em construção. As taxas de desconto utilizadas na cálculo do Fluxo de caixa (DCF) para os imóveis construídos e em construção foram:

	31/12/2012	31/12/2011
Crescimento de longo prazo		
em taxas reais de aluguel (%)		
Taxa de desconto	8,25% a.a. - 13,5% a.a.	10% a.a. - 15% a.a.
Cap Rate	7,5% a.a. - 11% a.a.	8,5% a.a. - 11% a.a.

As premissas de receitas de locações com recebimentos mensais foram consideradas nos fluxos de caixa pelo seu último valor de recebimento e para as receitas de locações com recebimentos anuais foi considerado o último recebimento mais a atualização do índice do contrato até 31 de dezembro de 2012. Essas receitas foram consideradas no fluxo de caixa até o final do contrato de locação vigente, sendo que nos casos em que período do contrato vigente seja inferior ao "Hold period" as receitas de locações foram reajustadas no fluxo de caixa pelo valor de mercado atual disponibilizado por avaliadores especialistas no mercado imobiliário.

A Companhia calculou os fluxos de caixas pelo método de Taxa Real e com isso não foram considerados premissas de inflação nos cálculos.

ii. Informações sobre a mensuração do valor justo das propriedades para investimento
As propriedades para investimento são registradas a valor justo, que foi determinado com base em avaliações realizadas pela empresa CB Richard Ellis Ltda. ("CBRE"), avaliadores independentes, em 31 de dezembro de 2012. As metodologias para a determinação do valor justo dos imóveis está divulgada na Nota Explicativa nº 3.

Durante o exercício finais em 31 de dezembro de 2012 e 2011, os valores de locação apresentam os seguintes percentuais de crescimento real:

	31/12/2012	31/12/2011
Segmento		
Galpão	12,27%	18,12%

Com base nas análises da carteira de imóveis elaboradas pela Administração da Companhia, o saldo das propriedades para investimento de R\$ 161.020 em 31 de dezembro de 2012 reflete as condições de mercado naquela data.

8. Certificados de recebíveis imobiliários - CRI's
A empresa executou a emissão de 150 certificados de recebíveis imobiliários - CRI's, nominativo-escriturais, para subscrição pública, em série única, relativa a "emissão de BRPR 46 Securitizadora de Créditos Imobiliários (a "Companhia"), com valor nominal unitário de R\$ 300 na data de 3 de novembro de 2002, perfazendo o valor total de emissão de R\$ 45.000. Os CRI's têm prazo de 156 meses, vencendo o último em 3 de maio de 2015 e tem como lastro o Contrato de Construção e Locação firmado entre a BRPR 46 Securitizadora de Créditos Imobiliários, (a "Companhia") e a Nestlé Brasil Ltda., tendo como garantia:

- Regime fiduciário e constituição de patrimônio em separado
- Garantia flutuante sobre o patrimônio da securitizadora
- Alienação fiduciária do imóvel
- Seguro de riscos empresariais do imóvel

O PU (preço unitário) líquido das parcelas vencidas não atualizadas é corrigido mensalmente a partir da data de emissão, pela variação percentual acumulada do Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV), sendo que para efeito de atualização das parcelas, é calculado o período de novembro de cada ano a outubro (inclusive) do ano subsequente. Os juros são calculados a partir da data de emissão, correspondentes a 12,50% ao ano.

O principal e os juros são amortizados mensalmente e sucessivamente sempre no dia 3 de cada mês, sendo a última no dia 3 de maio de 2015.

Os recursos para as amortizações virão dos titulos do arrendamento da Companhia.

A Companhia confere como garantia aos recebíveis dos CRI's o direito de haver seus créditos contra o patrimônio da Companhia na hipótese de o patrimônio separado tornar-se insuficiente.

Garantias: Regime Fiduciário e constituição de Patrimônio em Separado; Garantia Flutuante sobre o Patrimônio da Securitizadora; Alienação Fiduciária do Imóvel; Seguro de riscos empresariais do Imóvel.

continua...

Prezados Acionistas,

Em cumprimento às disposições legais e estatutárias em vigor, a Administração da **BRPR 46 SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.** vem apresentar seus comentários e resultados referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012. Os valores estão expressos em R\$, exceto quando indicado, e de acordo com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários. Os comentários da Administração é parte integrante das Demonstrações Financeiras e deve ser lido em conjunto com as 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 NSBC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. teve sua administração alterada e passou a se chamar BRPR 46 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. A BRPR 46 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., tem como objeto social, conforme seu estatuto:

- Locação para a Nestlé Brasil Ltda. do imóvel que será construído em terreno a ser adquirido para esta única finalidade, na forma pactuada no Contrato de Construção e Locação de Imóvel firmado com a Nestlé Brasil Ltda., em 29/11/01, e aditado em 27/12/01 ("Contrato de Construção e Locação");
- Aquisição e securitização de créditos imobiliários oriundos do Contrato de Construção e Locação e a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's, nos termos da Lei nº 9.514/97, lastreados em tais créditos; e

BALANÇO PATRIMONIAL - 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011

(Em milhares de Reais)

	31/12/2012	31/12/2011
Ativo Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	1.171	13
Contas a receber de clientes (Nota 6)	-	1.153
Tributos a recuperar	577	-
Despesas antecipadas	79	-
Outros ativos circulantes	-	2
Total do ativo circulante	1.827	1.168
Não circulante		
Propriedades para investimentos (Nota 7)	161.020	126.399
Total do ativo não circulante	161.020	126.399
Total do ativo	162.847	127.567

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO - 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011

(Em milhares de Reais)

	Capital social subscrito e integralizado	Adiantamento p/ futuro aumento de capital	Reservas de lucro			Retenção de lucros	Lucros acumulados	Total
			Reserva legal	Reserva de lucros a realizar	Dividendos complementares propostos			
Saldos em 31 de dezembro de 2010	1.107	1.521	56	47.701	1.062	-	51.447	
Subscrição de capital	1.521	(1.521)	-	-	-	-	-	
Adiantamento para futuro aumento de capital aportado por outros sócios	-	1.044	-	-	-	-	1.044	
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	5.731	5.731	
Constituição de reserva legal no exercício	-	-	287	-	-	(287)	-	
Constituição de reserva de lucros a realizar	-	-	-	1.093	-	(1.093)	-	
Distribuição de dividendos obrigatórios	-	-	-	-	(1.062)	-	(1.062)	
Distribuição de dividendos complementares propostos	-	-	-	-	4.351	(4.351)	-	
Saldos em 31 de dezembro de 2011	2.628	1.044	343	48.794	4.351	-	57.160	
Subscrição de capital	7.974	-	-	-	-	-	7.974	
Adiantamento para futuro aumento de capital aportado por outros sócios	-	(1.044)	-	-	-	-	(1.044)	
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	34.475	34.475	
Constituição de reserva legal no exercício	-	-	1.724	-	-	(1.724)	-	
Deliberação de dividendos complementares propostos	-	-	-	-	(4.351)	-	(4.351)	
Reversão de juros sobre capital próprio	-	-	-	-	-	(3.050)	(3.050)	
Constituição de reserva de retenção de lucros	-	-	-	-	-	29.701	(29.701)	
Saldos em 31 de dezembro de 2012	10.602	-	2.067	48.794	-	29.701	91.164	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS - 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011

(Em milhares de Reais)

1. Contexto

A BRPR 46 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. (a "Companhia" anteriormente denominada WTorre NSBC Securitizadora de Créditos Imobiliários) 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 Berrini, Torre A - Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, parte, Brooklin Novo, CEP 04578-000, São Paulo - SP. Segue abaixo o objeto social da Companhia:

- Locação para a Nestlé Brasil Ltda. do imóvel construído em terreno adquirido para esta única finalidade, na forma pactuada no Contrato de Construção e Locação de Imóvel firmado com a Nestlé Brasil Ltda., em 29/11/01, e aditado em 27/12/01 ("Contrato de Construção e Locação");
- Aquisição e securitização de créditos imobiliários oriundos do Contrato de Construção e Locação e a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's, nos termos da Lei nº 9.514/97, lastreados em tais créditos; e
- Realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos créditos imobiliários referidos no item (b) anterior.

Em 14 de janeiro de 2012, as empresas WTorre S.A. (WTorre) e Banco BTG Pactual S.A. (BTG) controladoras da One Properties S.A., e a BR Properties S.A., celebraram um "Acordo de incorporação e outras avenças", tendo por objeto a incorporação da totalidade do patrimônio da One Properties pela BR Properties, com a consequente extinção da One Properties.

Em 29 de março de 2012, através de Assembleia Geral Extraordinária, os acionistas aprovaram a incorporação da One Properties S.A. pela BR Properties. Na mesma data, a WTorre NSBC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. teve sua administração alterada e passou a se chamar BRPR 46 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Com o objetivo de padronizar a apresentação das demonstrações financeiras da Companhia com sua controladora, no exercício findo de 2012, os saldos comparativos dos períodos anteriores foram renomeados e reclassificados, estas alterações não geraram efeitos relevantes nas demonstrações financeiras.

Atualmente, em decorrência da prática contábil adotada para reconhecimento dos aluguéis e CRI's, 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 - CRI's foram registrados integralmente nas demonstrações financeiras, sendo que os aluguéis a receber que não geram o caixa para que a Companhia honre com os seus passivos são registrados mensalmente, na medida em que incorrem, pelo regime de competência.

Adicionalmente, vale mencionar que a data de vencimento dos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's 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 outras provisões.</

