

BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

(anteriormente denominada **W**Torre VRJ 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) Emissão 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 provisionar, 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, de 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 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.
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.

BALANÇO PATRIMONIAL - 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011					
(Em milhares de Reais)					
Ativo	31/12/2012	31/12/2011	Passivo		
Circulante			Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	340	226	Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	9.866	18.427
Contas a receber de clientes (Nota 6)	19.652	19.614	Contas a pagar	4	6
Tributos a recuperar	820	283	Impostos a recolher	183	38
Contas a receber de partes relacionadas	-	806	Total do passivo circulante	10.053	18.471
Despesas antecipadas	12	-	Não circulante		
Outros ativos circulantes	10	16	Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	143.130	133.359
Total do ativo circulante	20.834	20.945	Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 9)	34.610	37.193
Não circulante			Total do passivo não circulante	177.740	170.552
Propriedades para investimentos (Nota 7)	251.060	215.877	Patrimônio líquido (Nota 10)		
Total do ativo não circulante	251.060	215.877	Capital social	6.528	5.208
			Reservas de Lucros	77.573	46.191
			Total do patrimônio líquido	84.101	47.799
			Total do passivo	271.894	236.822

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)			
		Reservas de lucro	
	Capital social subscrito e integralizado	Adiantamento p/futuro aumento de capital	Reserva legal
Saldos em 31 de dezembro de 2010	4.630	978	41.514
Subscrição de capital	-	978	-
Adiantamento para futuro aumento de capital aportado por outros sócios	-	-	-
Lucro líquido do exercício	-	-	-
Constituição de reserva legal no exercício	-	-	34
Constituição de reserva de lucros a realizar	-	-	(1.058)
Distribuição de dividendos obrigatórios	-	-	-
Distribuição de dividendos complementares propostos	-	-	1.701
Saldos em 31 de dezembro de 2011	5.608	34	40.456
Subscrição de capital	920	-	-
Lucro líquido do exercício	-	-	-
Constituição de reserva legal no exercício	-	-	1.272
Deliberação de dividendos complementares propostos	-	-	-
Constituição de reserva de retenção de lucros	-	-	(1.701)
Saldos em 31 de dezembro de 2012	6.528	1.306	40.456

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

a. Aquisição e securitização de créditos imobiliários;

b. A emissão pública e colocação, no mercado financeiro, Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's, debêntures ou quaisquer outros títulos de créditos 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 - CRI's ou quaisquer outros títulos ou valores mobiliários, observando 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 - CRI's ou quaisquer outros títulos ou valores mobiliários, observando o disposto no inciso "b" acima;
f. Locação de bens imóveis próprios, na qualidade de locadora, desde que sejam destinadas, exclusivamente, à geração de recebíveis, imobiliários objeto de futura emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's ou quaisquer outros títulos ou valores mobiliários, observando o disposto no inciso "b" acima;
g. Emissão privada de debêntures simples subordinadas;
h. A Companhia não poderá constituir subsidiárias, nem participar de outras sociedades ou grupo de sociedades.
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 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. teve sua administração alterada e passou a se chamar BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Com o objetivo de padronizar a apresentação das demonstrações financeiras da Companhia com sua controladora, no exercício findo em 31 de dezembro de 2012, os saldos comparativos dos períodos anteriores foram renomeados e reclassificados, estas alterações não geraram efeitos relevantes nas demonstrações financeiras.

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.

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 de normas e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e demais órgãos reguladores que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2012.

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 08 de fevereiro de 2013, considerando os eventos subsequentes ocorridos até esta data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras.

2.2. Resultado

Os resultados são registrados do 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 aluguel, pelo período do arrendamento.

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras e sobre variações monetárias sobre os contratos de locações, os quais são reconhecidos integralmente no resultado, através do método dos juros efetivos. As despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre CRI's.

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".

2.3.1. Contas a receber e adiantamento de clientes
As contas a receber são decorrentes dos imóveis, os quais são registrados de acordo com o critério contábil apresentado na nota 2.2. 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 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 período.

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.

2.6. Metodologias para mensuração do valor justo das propriedades para investimento

Para a mensuração do valor justo das propriedades, a empresa de avaliação considerou as metodologias abaixo, sendo que em determinados empreendimentois 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 de Renda I Capitalização Direta: Por essa metodologia, pressupõe-se a expectativa de retorno, ou seja, o valor da propriedade são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas a percepção do 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 nº 6.

2.6. Imposto de renda e contribuição social

Imposto sobre receitas de aluguel e serviços prestados

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

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

Esses encargos são apresentados como deduções das receitas de aluguel e de serviços prestados, conforme demonstrado na nota nº 10.

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.

As atividades da Companhia não apresentam riscos ao meio ambiente.

Capital Social

O capital social totalmente integralizado é R\$ 6.528.268,76, dividido em 5.648.797 ações, sendo 5.684.787 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, e com direito a voto, e 10 ações preferenciais, nominativas, sem valor nominal, e sem 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 Daltró dos Santos
Martin Andres Jaco
Marcio 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 Daltró dos Santos

Outras Informações

Nossos auditores Ernst & Young Terco Auditores Independentes S.S. não prestaram outros serviços que não o de auditoria da 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 (Nota 11)	22.712	23.572
Receitas (despesas) operacionais	22.712	23.572
Despesas gerais e administrativas (Nota 12)	(262)	(569)
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	-	6
Resultado com valor justo das propriedades para investimento (Nota 7)	35.181	(1.603)
Lucro antes das receitas e despesas financeiras	57.631	21.406
Receitas financeiras (Nota 13)	24	167
Despesa financeiras (Nota 13)	(23.154)	(21.441)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	34.501	132
Imposto de renda e contribuição social (Nota 9)	2.582	545
Lucro líquido do exercício	37.083	677
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras		

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS 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	28.826	21.380	
Fluxo de caixa das atividades operacionais	23.135	22.870	
Lucro líquido do período	37.083	677	
Ajuste para reconciliação do lucro líquido do período			
Receitas (despesas) operacionais	(35.181)	1.603	
Despesas gerais e administrativas	(2.582)	(545)	
Imposto de renda diferido	-	-	
Juros e variações monetárias s/empréstimos	23.815	21.135	
Varição nos ativos e passivos:	(309)	(1.490)	
Contas a receber de clientes	(38)	(951)	
Impostos a recuperar	(536)	(10)	
Contas a receber partes relacionadas	-	(806)	
Outros ativos circulantes	(6)	(16)	
Outros passivos	(2)	261	
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	271	-	
Aquisição de propriedades para investimentos	(21)	-	
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos	(22.710)	(21.980)	
Aumento de capital social	25	-	
Dividendos pagos	-	-	
Tomada de empréstimos e financiamentos	-	-	
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(22.735)	(21.980)	
Caixa aplicado das atividades de financiamentos	224	(600)	
Aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa	116	(600)	
Saldo de caixa e equivalentes no início do exercício	216	826	
Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício	340	226	
Aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa	114	(600)	
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	23.621	23.751
Receitas de aluguel e prestação de serviços	-	6
Outras receitas	-	6
Outras receitas	6	6
Insumos adquiridos de terceiros	(262)	(567)
Outros	(262)	(567)
Insumos adquiridos de terceiros	(262)	(567)
Valor adicionado bruto	23.359	23.190
Valor adicionado líquido gerado	23.359	23.190
Valor adicionado recebido em transferência	35.205	(1.437)
Receitas financeiras	24	166
Outros	35.181	(1.603)
Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento	35.181	(1.603)
Valor adicionado para distribuição	58.564	21.753
Outros	-	-
Distribuição do valor adicionado:	58.564	21.753
Impostos Taxas e Contribuições	(1.672)	(366)
Federais	(1.673)	(366)
Municipais	(1)	-
Remuneração do capital de terceiros	23.153	21.442
Juros	23.333	14.052
Outros	(180)	7.390
Remuneração do capital próprio	37.083	677
Lucros Retidos/Prejuizo do Período	37.083	677

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Receitas	23.621	23.751
Receitas de aluguel e prestação de serviços	-	6
Outras receitas	-	6
Outras receitas	6	6
Insumos adquiridos de terceiros	(262)	(567)
Outros	(262)	(567)
Insumos adquiridos de terceiros	(262)	(567)
Valor adicionado bruto	23.359	23.190
Valor adicionado líquido gerado	23.359	23.190
Valor adicionado recebido em transferência	35.205	(1.437)
Receitas financeiras	24	166
Outros	35.181	(1.603)
Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento	35.181	(1.603)
Valor adicionado para distribuição	58.564	21.753
Outros	-	-
Distribuição do valor adicionado:	58.564	21.753
Impostos Taxas e Contribuições	(1.672)	(366)
Federais	(1.673)	(366)
Municipais	(1)	-
Remuneração do capital de terceiros	23.153	21.442
Juros	23.333	14.052
Outros	(180)	7.390
Remuneração do capital próprio	37.083	677
Lucros Retidos/Prejuizo do Período	37.083	677

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

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.

4. Novas normas e interpretações ainda não adotadas

Uma série de novas normas, alterações de normas e interpretações são efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2013, e não foram adotadas na preparação destas demonstrações financeiras. Aquelas que podem ser relevantes para a Companhia estão mencionadas abaixo. A Companhia não planeja adotar estas normas de forma antecipada.

IFRS 9 (2009) Instrumentos (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 instrumentos 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.

Estas 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)

