

# BRPR 44 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

(anteriormente denominada WTorre CRJ Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.)

CNPJ nº 06.349.242/0001-71

## RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

- 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, observado o disposto no inciso "b" acima;
- f) Locação de bens imóveis próprios, na qualidade de locadora, desde que sejam destinadas, exclusivamente, à geração de recebíveis mobiliários objeto de futura emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's ou quaisquer outros títulos ou valores mobiliários, observado o disposto no inciso "b" acima; e
- g) Emissão privada de debêntures simples subordinadas. A Companhia não poderá constituir subsidiária nem participar de outras sociedades ou grupo de sociedades. A Companhia teve, durante o segundo trimestre de 2012, o recebimento antecipado de aluguel do seu único imóvel, o qual será registrado em Propriedade para Investimento, cujo cliente é o Carrefour Comércio e Indústria S.A., pois conforme contrato o aluguel é anual com vencimento em junho de cada ano.
- A Companhia tem suas receitas e endividamento corrigidos pelo Índice INPC/IBGE que no quarto trimestre de 2012, apresentou variação positiva acumulada de 6,20%, ante uma variação de 6,08% 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.
- As atividades da Companhia não apresentam riscos ao meio ambiente.

### Capital Social

O capital social totalmente integralizado é R\$ 5.560.251,37, dividido em 1.220.369 ações, sendo 1.220.368 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, e com direito a voto, e 1 ação preferencial, nominativa, sem valor nominal, e sem direito a voto.

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

<b>Conselho de Administração</b>
Claudio Bruni
Martin Andrés Jaco
Marco Antonio Cordeiro

### Diretoria Administrativa

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

<b>Diretoria Administrativa</b>
Claudio Bruni
Pedro Marcio Daltrio dos Santos

### Outros 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, 08 de fevereiro de 2013

<b>A Administração</b>			
<b>DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011</b>			
(Em milhares de Reais)			
	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>	
<b>Receita operacional líquida</b> (Nota 11)	<b>11.421</b>	<b>11.138</b>	
<b>Lucro bruto</b>	<b>11.421</b>	<b>11.138</b>	
Despesas gerais e administrativas (Nota 12)	<b>(346)</b>	<b>(421)</b>	
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	<b>2</b>	<b>-</b>	
Resultado com valor justo das propriedades para investimento (Nota 6)	<b>25.061</b>	<b>4.389</b>	
<b>Lucro antes das receitas e despesas financeiras</b>	<b>36.138</b>	<b>15.106</b>	
Receitas financeiras (Nota 13)	<b>12</b>	<b>18</b>	
Despesas financeiras (Nota 13)	<b>(6.644)</b>	<b>(7.703)</b>	
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>29.506</b>	<b>7.421</b>	
Imposto de renda e contribuição social (Nota 9)	<b>(5.845)</b>	<b>(1.706)</b>	
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>23.661</b>	<b>5.715</b>	
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras			

<b>DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA - 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011</b>			
(Em milhares de Reais)			
	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>	
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais</b>	<b>10.656</b>	<b>10.626</b>	
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>	<b>11.222</b>	<b>10.359</b>	
Lucro líquido do período	23.661	5.715	
Ajuste para reconciliação do lucro líquido do período com o caixa gerado pelas aplicações nas atividades operacionais			
Valor justo de propriedades para investimentos	(25.061)	(4.389)	
Imposto de renda diferido	5.845	1.492	
Juros e variações monetárias s/empréstimos	6.777	7.541	
<b>Varição nos ativos e passivos:</b>	<b>(566)</b>	<b>(567)</b>	
Impostos a recuperar	(736)	(53)	
Outros ativos circulantes	(126)	(23)	
Outros passivos	296	343	
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>	<b>(6)</b>	<b>-</b>	
Aquisição de propriedades para investimentos	(6)	-	
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>	<b>(10.568)</b>	<b>(10.710)</b>	
Aumento de capital social	1.097	414	
Dividendos pagos	-	-	
Tomada de empréstimos e financiamentos	-	-	
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(11.665)	(11.124)	
<b>Caixa aplicado das atividades de financiamentos</b>	<b>12</b>	<b>(84)</b>	
<b>Aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>82</b>	<b>(84)</b>	
Saldo de caixa e equivalentes no início do exercício	16	100	
Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício	98	16	
<b>Aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>82</b>	<b>(84)</b>	
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras			

<b>DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO - 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011</b>			
(Em milhares de Reais)			
	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>	
<b>Receitas</b>	<b>11.941</b>	<b>11.319</b>	
Receitas de aluguel e prestação de serviços	<b>11.941</b>	<b>11.319</b>	
<b>Outras receitas</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	
Outras receitas	<b>3</b>	<b>-</b>	
<b>Provisão para devedores duvidosos</b>	<b>(346)</b>	<b>(421)</b>	
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>	<b>(346)</b>	<b>(421)</b>	
Outros	<b>(346)</b>	<b>(421)</b>	
Insumos adquiridos de terceiros	<b>(346)</b>	<b>(421)</b>	
<b>Valor adicionado bruto</b>	<b>11.598</b>	<b>10.898</b>	
<b>Valor adicionado líquido gerado</b>	<b>11.598</b>	<b>10.898</b>	
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>	<b>25.073</b>	<b>4.407</b>	
Receitas financeiras	12	18	
Ajuste de valor justo das propriedades para investimento	25.061	4.389	
<b>Valor adicionado para distribuição</b>	<b>36.671</b>	<b>15.305</b>	
<b>Distribuição do valor adicionado:</b>	<b>36.671</b>	<b>15.305</b>	
<b>Impostos taxas e contribuições</b>	<b>6.366</b>	<b>1.886</b>	
Federais	6.365	1.886	
Municipais	1	-	
<b>Remuneração do capital de terceiros</b>	<b>6.644</b>	<b>7.704</b>	
Juros	6.326	5.170	
Outros	318	2.534	
<b>Remuneração do capital próprio</b>	<b>23.661</b>	<b>5.715</b>	
Lucros retidos/Prejuízo do período	23.661	5.715	
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras			

As principais premissas adotadas para determinar o valor justo da propriedade para investimento são detalhadas na Nota 6.

**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 constituiu 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.
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.
**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 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 a 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 alterações 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)**
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 benefícios definidos, a remoção da política contábil para reconhecimento de ganhos e perdas será atuarial 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:

	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>	
Caixa e bancos	<b>15</b>	<b>14</b>	
Aplicações financeiras (a)	<b>93</b>	<b>2</b>	
<b>Total</b>	<b>108</b>	<b>16</b>	

(a) As aplicações financeiras da Companhia estão representadas substancialmente por Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) e operações comissadas 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% Certificado de Depósito Interbancário (CDI).
**6. Propriedades para investimentos**

	<b>31/12/2012</b>	<b>Adição</b>	<b>Valor justo 31/12/2011</b>	<b>Valor justo 31/12/2010</b>		
Carrefour - Duque	<b>134.580</b>	<b>6</b>	<b>25.061</b>	<b>109.513</b>	<b>4.389</b>	<b>105.124</b>
<b>Total</b>	<b>134.580</b>	<b>6</b>	<b>25.061</b>	<b>109.513</b>	<b>4.389</b>	<b>105.124</b>

**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 no cálculo do Fluxo de caixa (DCF) para os imóveis construídos e em construção foram:

	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>	
Crescimento de longo prazo em taxas reais de aluguel (%)	<b>De acordo com a condição específica do imóvel</b>	<b>De acordo com a condição específica do imóvel</b>	
Taxa de desconto	<b>8,25% a.a. - 13,5% a.a.</b>	<b>10% a.a. - 15% a.a.</b>	
Cap Rate	<b>7,5% a.a. - 11% a.a.</b>	<b>8,5% a.a. - 11% a.a.</b>	

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 na 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 juros em sua inflação nos cálculos.

**ii. Informações sobre 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 esta divulgada na Nota Explicativa nº 3.

continua –>

**Prezados Acionistas,**
Em cumprimento às disposições legais e estatutárias em vigor, a Administração da **BRPR 44 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 CRJ Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. teve sua administração alterada e passou a se chamar BRPR 44 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

A BRPR 44 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., tem como objeto social, conforme seu estatuto:

- a.** Aquisição e securitização de créditos imobiliários;
- b.** Emissão pública e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's, debêntures ou quaisquer outros títulos de crédito ou valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, desde que a respectiva estruturação, intermediação e coordenação tenham sido realizadas 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, observado o disposto no inciso "b" acima;

<b>BALANÇO PATRIMONIAL - 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011</b>			
(Em milhares de Reais)			
	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>	
<b>Ativo</b>			
<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	<b>98</b>	<b>16</b>	
Tributos a recuperar	<b>860</b>	<b>124</b>	
Despesas antecipadas	<b>156</b>	<b>-</b>	
Outros ativos circulantes	<b>-</b>	<b>30</b>	
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>1.114</b>	<b>170</b>	
<b>Não circulante</b>			
Propriedades para investimentos (Nota 6)	<b>134.580</b>	<b>109.513</b>	
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>134.580</b>	<b>109.513</b>	
	<b>135.694</b>	<b>109.683</b>	
<b>Total do ativo</b>			

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

<b>DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO - 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011</b>									
(Em milhares de Reais)									
			<b>Reservas de lucro</b>						
	<b>Capital social subscrito e integralizado</b>	<b>Adiantamento p/futuro aumento de capital</b>	<b>Reserva legal</b>	<b>Reserva de lucros a realizar</b>	<b>Dividendos complementares propostos</b>	<b>Retenção de Lucros acumulados</b>	<b>Lucros acumulados</b>	<b>Total</b>	
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2010</b>	<b>33</b>	<b>1.093</b>	<b>7</b>	<b>31.866</b>	<b>324</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>33.323</b>	
Subscrição de capital	1.093	(1.093)	-	-	-	-	-	-	
Adiantamento para futuro aumento de capital aportado por outros sócios	-	-	414	-	-	-	-	414	
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	5.715	5.715	
Constituição de reserva legal no exercício	-	-	218	-	-	-	(218)	-	
Constituição de reserva de lucros a realizar	-	-	-	2.897	-	-	(2.897)	-	
Distribuição de dividendos obrigatórios	-	-	-	-	(324)	-	-	(324)	
Distribuição de dividendos complementares propostos	-	-	-	-	2.600	-	(2.600)	-	
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2011</b>	<b>1.126</b>	<b>414</b>	<b>225</b>	<b>34.763</b>	<b>2.600</b>	<b>-</b>	<b>39.128</b>	<b>39.128</b>	
Subscrição de capital	4.434	-	1.097	-	-	-	5.531	-	
Adiantamento para futuro aumento de capital aportado por outros sócios	-	-	(1.511)	-	-	-	-	(1.511)	
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	23.661	23.661	
Constituição de reserva legal no exercício	-	-	887	-	-	-	(887)	-	
Constituição de reserva de lucros a realizar	-	-	-	-	-	-	-	-	
Deliberação de dividendos complementares propostos	-	-	-	-	(2.600)	-	-	(2.600)	
Reversão de juros sobre capital próprio	-	-	-	-	-	-	(1.991)	(1.991)	
Constituição de reserva de retenção de lucros	-	-	-	-	-	-	20.783	(20.783)	
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2012</b>	<b>5.560</b>	<b>-</b>	<b>1.112</b>	<b>34.763</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>20.783</b>	<b>20.783</b>	
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras									

<b>NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS - 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011</b>									
(Em milhares de Reais)									

#### 1. Contexto

A BRPR 44 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, 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.** 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 a respectiva 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, observado o disposto no inciso "b" acima;
- e.** Construção civil em bens imóveis próprios ou dos quais detenha a superfície, posse ou usufruto, desde que estes sejam voltados, exclusivamente, à geração de recebíveis, imobiliários objeto de futura emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's ou quaisquer outros títulos ou valores mobiliários, observado o disposto no inciso "b" acima;
- f.** Locação de bens imóveis próprios, na qualidade de locadora, desde que sejam destinadas, exclusivamente, à geração de recebíveis, imobiliários objeto de futura emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's ou quaisquer outros títulos ou valores mobiliários, observado o disposto no inciso "b" acima; e
- g.** Emissão privada de debêntures simples subordinadas.
- 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 CRJ Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. teve sua administração alterada e passou a se chamar BRPR 44 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.

Atualmente, em decorrência da prática contábil adotada para reconhecimento dos aluguéis e CRI's, ocorre

