

BRPR 45 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

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

CNPJ nº 07.088.416/0001-52

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Prezados Acionistas,
Em cumprimento às disposições legais e estatutárias em vigor, a Administração da **BRPR 45 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 FIDES Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. teve sua administração alterada e passou a se chamar BRPR 45 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. A BRPR 45 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;
c) Realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos créditos imobiliários referidos nos itens anteriores; e
d) Emissão privada de debêntures simples subordinadas, desde que atreladas aos resultados de cada emissão de CRI's.
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 empresa, 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 será possível 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 do Brasil 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 somente poderá realizar uma nova emissão de CRI's, após prévia liquidação da emissão de CRI's existente, sendo vedada a manutenção de mais de uma emissão simultânea.
A Companhia de acordo com o Contrato de Cessão e Aquisição de Direitos Creditórios e Outras Avenças recebeu o valor no mês de outubro.
A empresa 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. As atividades da Companhia não apresentam riscos ao meio ambiente.
Capital Social
O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é R\$ 863.061,17, dividido em 772.005 ações, sendo 771.995 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, e com direito a voto, e 10 ações

preferenciais, nominativa, 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 Daltrio dos Santos
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 Daltrio 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	-	-
Lucro bruto	-	-
Receita (Despesas) operacionais	-	-
Despesas gerais e administrativas (Nota 10)	(146)	(140)
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	-	(19)
Lucro antes das receitas e despesas financeiras	(146)	(159)
Receitas financeiras (Nota 11)	5.544	5.138
Despesa financeiras (Nota 11)	(5.204)	(4.909)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	194	70
Imposto de renda e contribuição social (Nota 8)	(47)	(21)
Lucro líquido do exercício	147	49
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	7.992	7.586
Fluxo de caixa das atividades operacionais	5.552	4.934
Lucro líquido do período	147	49
Ajuste para reconciliação do lucro líquido do período		
Juros e variações monetárias s/ empréstimos	5.405	4.885
Varição nos ativos e passivos:	2.440	2.652
Impostos a recuperar	(114)	20
Direitos Creditórios	2.542	(35.900)
Outros ativos circulantes	6	38.533
Outros passivos	6	(1)
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	(7.984)	(7.280)
Aumento de capital social	-	108
Dividendos pagos	-	-
Tomada de Empréstimos e Financiamentos	-	-
Pagamento de Empréstimos e Financiamentos	(7.984)	(7.388)
Caixa aplicado das atividades de financiamentos	-	-
Aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa	8	306
Saldo de caixa e equivalentes no início do exercício	461	155
Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício	469	461
Aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa	8	306
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	-	(20)
Receitas de aluguel e prestação de serviços	-	-
Outras receitas	-	(20)
Outras receitas	-	-
Insumos adquiridos de terceiros	(146)	(27)
Outros	(146)	(127)
Insumos adquiridos de terceiros	(146)	(127)
Valor adicionado bruto	(146)	(147)
Valor adicionado líquido gerado	(146)	(147)
Valor adicionado recebido em transferência	5.544	5.139
Receitas financeiras	5.544	5.139
Valor adicionado para distribuição	5.398	4.992
Distribuição do valor adicionado:	5.398	4.992
Impostos Taxas e Contribuições	48	34
Federais	47	34
Municipais	1	-
Remuneração do capital de terceiros	5.203	4.909
Juros	5.252	2.920
Outros	49	1.989
Remuneração do capital próprio	147	49
Lucros Retidos/Prejuízo do Período	147	49
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras		

Em 09 de outubro de 2012, foi recebido o sétimo pagamento dos direitos creditórios no montante de R\$ 8.192, que foi utilizado na respectiva data para a amortização do CRI's com parte dos recursos da locação do Imóvel pela Vivo - SP e cedidos à BRPR 45 (anteriormente denominada WTorre FIDES) nos termos do Contrato de Cessão. O montante relativo ao oitavo pagamento dos direitos creditórios será recebido em outubro de 2013.

		31/12/2012		31/12/2011	
	Encargos financeiros a.a.	Vencimento do contrato	Circulante	Circulante	Não Circulante
Vivo-SP	IGP-M + 8,0912% a.a.	10/10/2017	5.615	27.743	7.464
Total			5.615	27.743	7.464

7. Certificados de recebíveis imobiliários
A Companhia emitiu 134 (cento e trinta e quatro) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's), nominativos, escrituras, com subscrição pública, série única, relativa à primeira (1ª) emissão de CRI's da BRPR 45 (anteriormente denominada WTorre FIDES), e com valor unitário de R\$ 300 na data de 10 de outubro de 2005 (data de emissão), perfazendo um total de R\$ 40.215, tendo o prazo de 144 (cento e quarenta e quatro) meses).
O saldo é corrigido anualmente (provisionado mensalmente) a partir da data de emissão, pela variação percentual acumulada do IGP-M, calculado pela Fundação Getúlio Vargas. Aos CRI's são conferidos juros, calculados a partir de 10 de outubro de 2005, correspondentes a uma taxa percentual ao ano de 7,59%, incidentes sobre o valor nominal dos CRI's, atualizado anualmente na forma indicada acima, deduzindo o valor das amortizações realizadas, tendo como garantia:

- Regime fiduciário e constituição de patrimônio em separado;
- Alienação fiduciária do imóvel;
- Fiança da Telesp Celular no âmbito do contrato de locação;
- Seguro de riscos empresariais do imóvel.

	Encargos financeiros a.a.	Próximo vencimento	Último vencimento	31/12/2012		31/12/2011	
				Circulante	Circulante	Circulante	Circulante
Vivo - SP	7,59%+IGP-M	10/10/2013	10/10/2017	5.594	27.309	5.384	30.098
Custos de transação				-	-	-	-
Total				5.594	27.309	5.384	30.098

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

2014	6.097
2015	6.560
2016	7.058
2017 em diante	7.594
Total	27.309

8. Imposto de renda e contribuição social:

	31/12/2012	31/12/2011
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	194	70
Despesa de Imposto de renda e contribuição social a alíquota nominal - 34%	(66)	(24)
Adiões:		
Diferenças permanentes e outras	19	2
Despesa de imposto de renda e contribuição social lançada no resultado do exercício	(47)	(21)
A composição da despesa de imposto de renda e contribuição social em 31 de dezembro de 2012 é a seguinte:		
Corrente	31/12/2012	31/12/2011
Total	(47)	(21)
9. Patrimônio líquido	(47)	(21)
a) Capital social		

Em 26/12/2012, o capital Social da Companhia foi aumentado em R\$ 289, sendo R\$ 181 resultado de dividendos e R\$ 108 como aporte para futuro aumento de capital, ambos submetidos à aprovação da Assembleia Geral Extraordinária, cuja capitalização foi realizada na mesma data.
Em 31 de dezembro de 2012, o capital social subscrito e integralizado está representado por 771.995 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal com direito a voto e 10 ações preferenciais, nominativas, sem valor nominal e sem direito a voto.
b) **Reserva legal**
É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, em conformidade com o artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.
c) **Reserva de lucros a realizar**
Conforme previsto no Estatuto Social da Companhia, no exercício em que o montante do dividendo mínimo obrigatório, for superior a parcela realizada do lucro líquido do exercício, a parcela excedente deve ser registrada na reserva de lucros a realizar. O lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2012 foi representado pela parcela que exceder a soma de (i) resultado líquido positivo de equivalência patrimonial e (ii) ganho com valor justo das propriedades para investimento.

O cálculo da reserva de lucros a realizar está demonstrado como segue:

	31/12/2011	31/12/2011
Lucro líquido do exercício (A)	49	
Constituição de reserva legal - 5% do lucro líquido (limitado a 20% do capital social)	-	(3)
Base de cálculo dos dividendos	46	
Dividendos mínimos obrigatórios antes da constituição de reserva de lucros a realizar (B)	-	
Valor justo das propried. p/ investimentos líquido de IR e CSLL Diferido	-	-
Lucro não realizado (C)	-	
Lucro realizado no exercício, correspondente aos dividendos mínimos obrigatórios a pagar (A) - (C) = (D)	49	-
Reserva de lucros a realizar	-	
Dividendos adicionais propostos	-	-
Constituição de Reserva de lucros a realizar após destinação dos dividendos	-	
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 6.404/76. Por meio da ata de Assembleia Geral Ordinária realizada em 30 de abril de 2012, a Administração aprovou os dividendos propostos em 2011, no montante de R\$ 46.476,70.		
e) Reserva de retenção de lucro		
A destinação do montante registrado na rubrica de reserva de retenção de lucro será aprovado pela Administração da Companhia, de acordo com o artigo 196 da Lei 6.404/76.		
10. Despesas gerais e administrativas	31/12/2012	31/12/2011
Serviços prestados por terceiros	(12)	(10)
Publicações legais e outras	(125)	(69)
Manutenção das propriedades para investimento	-	-
Impostos e taxas	(2)	(38)
Outras despesas administrativas	(7)	(23)
Total	(146)	(140)
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.		

11. Resultado financeiro líquido
Os saldos estão representados por:

	31/12/2012	31/12/2011
Despesas financeiras		
Juros sobre empréstimos CRI's	(5.252)	(2.920)
Variação monetária passiva	(153)	(1.965)
Outros	201	(24)
Total	(5.204)	(4.909)
Receitas financeiras		
Juros sobre direitos creditórios	5.650	5.122
Rendimento sobre aplicações financeiras	22	16
Outras receitas financeiras	(128)	-
Total	5.544	5.138
Resultado financeiro	340	229

continua

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)	469	461
Tributos a recuperar	114	-
Outros ativos circulantes (Nota 6)	5.615	7.464
Total do ativo circulante	6.198	7.925
Não circulante		
Outros Ativos Não Circulantes (Nota 6)	27.743	28.442
Total do ativo não circulante	27.743	28.442
Total do ativo	33.941	36.367
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	
	Dividendos complementares propostos	Lucros acumulados
	Reserva legal	Retenção de lucros
Saldos em 31 de dezembro de 2010	14	72
Subscrição de capital	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital aportado por outros sócios	154	(154)
Lucro líquido do exercício	-	108
Constituição de reserva legal no exercício	-	-
Constituição de reserva de lucros a realizar	3	(3)
Distribuição de dividendos obrigatórios	-	-
Distribuição de dividendos complementares propostos	-	(72)
Saldos em 31 de dezembro de 2011	17	46
Subscrição de capital	289	(108)
Adiantamento para futuro aumento de capital aportado por outros sócios	-	-
Lucro líquido do exercício	-	147
Constituição de reserva legal no exercício	-	-
Constituição de reserva de lucros a realizar	7	(7)
Deliberação de dividendos complementares propostos	-	-
Reversão de Juros sobre Capital Próprio	-	-
Constituição de reserva de retenção de lucros	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2012	24	140
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 45 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:

- Aquisição e securitização de créditos imobiliários;
- 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.
- Realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos créditos imobiliários referidos nos itens anteriores;
- Emissão privada de debêntures simples subordinadas, desde que atreladas aos resultados de cada emissão de CRI's.

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 Fides Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. teve sua administração alterada e passou a se chamar BRPR 45 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 diferentes 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), que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade (International Financial Reporting Standards - IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board - IASB.

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

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras e sobre variações monetárias e juros sobre os direitos creditórios, os quais são reconhecidos integralmente no resultado, através do método dos juros efetivos. As despesas financeiras abrangem despesas com variações monetárias e 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".

2.4 Imposto de renda e contribuição social

Imposto sobre receitas de financeira e serviços prestados

As receitas dos serviços prestados estão sujeitas aos seguintes tributos e contribuições, pelas seguintes alíquotas básicas:

Tributos e contribuições	Sigla	Alíquotas
Programa de Integração Social	PI S	0,65%
Contribuição Social para Financiamento da Seguridade Social	COFINS	4,00%

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.

Tributos diferidos

Imposto diferido é gerado por diferenças temporárias na data do balanço entre as 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
- em relação às 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.

Tributos diferidos ativos e passivos são mensurados à taxa de imposto que é

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

12. 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 liquidez, rentabilidade e segurança.

A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha e em títulos de curto prazo. O risco de crédito é minimizado, pois os contratos de aluguel foram celebrados com clientes de primeira linha.

i Risco de mercado - Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas, descasamento de prazos ou moedas nas carteiras ativas e passivas. Esse risco é minimizado na Companhia pela compatibilidade entre os títulos emitidos e os recebíveis que lhes dão lastro. Os indexadores condicionados nos instrumentos de arrendamento são semelhantes aos utilizados nas operações estruturadas de emissão de CRI's.

ii Risco de crédito - Considerado como a possibilidade de a Companhia incorrer em perdas resultantes de problemas financeiros com os arrendatários, que os levem a não honrar os compromissos assumidos com a Companhia. Para minimizar esse risco, a Companhia celebra instrumentos de arrendamentos com empresas de grande porte, além de serem submetidos à rigorosa análise qualitativa, abrangendo, entre outros quesitos, a análise histórica da pontualidade na solvência das obrigações e a relação entre saldos devedores e garantias a eles relacionadas. Adicionalmente, quando aplicável, os instrumentos de arrendamento estão garantidos por possibilidade de alienação do imóvel arrendado.

iii Risco de liquidez - Considerado pela capacidade de a Companhia gerenciar os prazos de recebimento dos seus ativos em relação aos pagamentos derivados das obrigações assumidas. Esse risco é eliminado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos.

iv Pré-pagamentos - O risco derivado dos pré-pagamentos por parte dos devedores dos créditos securitizados, comum nas operações de securitização, é neutralizado na Companhia pela disposição inserida nos títulos emitidos que lhe permite pré-pagar os títulos emitidos na proporção das antecipações efetuadas pelos devedores dos recebíveis utilizados como lastro.

a) Análise da sensibilidade dos instrumentos financeiros derivativos

A instrução CVM 475 de 17 de dezembro de 2008 estabelece que as Companhias abertas, devem divulgar quadro demonstrativo de análise de sensibilidade, para cada tipo de risco de mercado considerado relevante pela administração, originado por instrumentos financeiros, ao qual a entidade esteja exposta na data de encerramento de cada período, incluídas todas as operações com instrumentos financeiros derivativos.

Os instrumentos financeiros representados pelos CRI's - Certificados de Recebíveis Imobiliários e pelos contratos de recebíveis tomados como lastro para a emissão desses certificados estão sujeitos às condições equivalentes de taxas, indexadores e prazos, situação que torna neutro os efeitos decorrentes de quaisquer cenários econômicos aos quais a Companhia pode estar exposta. Essa condição é reforçada por serem instrumentos financeiros cuja negociação é vedada, por estarem segregados do patrimônio comum da securitizadora.

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

A Deliberação CVM nº 550, de 17 de outubro de 2008 dispõe que as companhias abertas devem divulgar, em nota explicativa específica, informações qualitativas e quantitativas sobre todos os seus instrumentos financeiros, reconhecidos ou não como ativos ou passivos em seu balanço patrimonial. Os instrumentos financeiros da Companhia são representados por caixa e equivalentes de caixa e estão registrados pelo valor de custo, acrescidos de rendimentos ou encargos incorridos, os quais até 31 de dezembro de 2012 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 dezembro de 2012:

Análise de sensibilidade - resumido

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
Selic	3,63%	5,44%	7,25%	9,06%	10,88%
CDI	3,47%	5,21%	6,94%	8,68%	10,41%
IGP-M	3,91%	5,87%	7,82%	9,78%	11,73%
INPC	3,10%	4,65%	6,20%	7,75%	9,30%
INCC	3,56%	5,34%	7,12%	8,90%	10,68%
IPCA	2,92%	4,38%	5,84%	7,30%	8,76%
TR	0,13%	0,20%	0,26%	0,33%	0,39%

	Saldo líquido	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
Ativos e passivos líquidos	riscos financeiros					
CDI	463	16	24	32	40	48
IGP-M	456	18	27	36	45	53
Total	919	34	51	68	85	102

	Saldo em Total dos passivos com riscos financeiros	Selic	CDI	IGP-M	INPC	INCC	IPCA	TR	Sem Indexador
Ativos									

Caixa e equivalentes de caixa	469	- 463	-	-	-	-	-	-	6
Caixa e bancos	6	-	-	-	-	-	-	-	6
Aplicações financeiras	463	- 463	-	-	-	-	-	-	-
Direitos creditórios a receber	33.359	-	33.359	-	-	-	-	-	-
Total dos ativos com riscos financeiros	33.828	- 463	33.359	-	-	-	-	-	6

Passivos									
Empréstimos e financiamentos	(32.903)	-	(32.903)	-	-	-	-	-	-

Certificado de recebível imobiliário - CRI	(32.903)	-	(32.903)	-	-	-	-	-	-
--	-----------------	---	-----------------	---	---	---	---	---	---

Total dos passivos com riscos financeiros	(32.903)	-	(32.903)	-	-	-	-	-	-
--	-----------------	----------	-----------------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

Ativos e passivos líquidos	925	- 463	456	-	-	-	-	-	6
-----------------------------------	------------	--------------	------------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

A Companhia apresenta a seguir uma comparação por classe do valor contábil e do valor justo dos instrumentos financeiros apresentados nas Demonstrações Financeiras:

	Valor contábil		Valor justo	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011

Ativos financeiros				
Caixa e equivalentes	469	461	469	461
Contas a receber	-	-	-	-
Tributos a recuperar	114	-	114	-
Total	583	461	583	461
Passivos financeiros				
Empréstimos e financiamentos	32.903	35.482	32.903	35.482
Contas a pagar	1	-	1	-
Tributos a recolher	10	5	10	5
Total	32.914	35.487	32.914	35.487

DIRETORIA

Cláudio Bruni - Diretor Presidente

Pedro Márcio Daltro dos Santos - Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

CONTADORA

Jacinta Santos - CRC 1SP199.246/O-0

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Acionistas e Administradores da

BRPR 45 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

(Anteriormente denominada WTorre FIDES Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.)

Examinamos as demonstrações financeiras da BRPR 45 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2012 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da BRPR 45 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2012, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Revisamos, também, as demonstrações do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo

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 estes 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.

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

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

Descrição	Nível da hierarquia	31/12/2012	31/12/2011
Ativos financeiros			
Aplicações financeiras	2	463	450

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.

Empréstimos e Financiamentos: as taxas pactuadas refletem substancialmente as condições usuais de mercado em 31 de dezembro 2012 e 31 de dezembro 2011, visto que se tratam de captações recentes.

13. Partes relacionadas

A Companhia não apresentou saldos com partes relacionadas nos exercícios de 2012 e 2011.

14. Contingências

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

São Paulo, 08 de fevereiro de 2013



ERNST & YOUNG TERCO
Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP-015.199/O-6

Acyr de Oliveira Pereira
Contador CRC 1SP-220.266/O-0