

BRPR 52 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

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

CNPJ nº 07.033.882/0001-30

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

no vencimento, o aluguel único imóvel, registrado em Propriedade para Investimento, cujo cliente é o Estok Comércio e Representação Ltda. (Tok Stok), sendo essa sua principal fonte de recursos.

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.

As atividades da Companhia não apresentam riscos ao meio ambiente.

Capital Social
O capital social, totalmente integralizado, é de R\$ 9.755.867,56, dividido em 9.420.406 ações, sendo 9.420.405 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, e com direito a voto, e 1 ação preferencial, nominativa, sem valor nominal, e com direito a voto restrito.

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 Daltro dos Santos
Martin Andres Jaco
Marcio Antonio Cordeiro
Diretoria Administrativa
Claudio Bruni
Pedro Marcio Daltro 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)	3.241	3.374
Lucro bruto	3.241	3.374
Receitas (despesas) operacionais	–	–
Despesas gerais e administrativas (Nota 12)	(211)	(193)
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	1	–
Resultado com valor justo das propriedades para investimento (Nota 7)	5.749	483
Lucro antes das receitas e despesas financeiras	8.780	3.664
Receitas financeiras (Nota 13)	14	20
Despesa financeiras (Nota 13)	(2.341)	(2.479)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	5.686	1.205
Imposto de renda e contribuição social (Nota 8)	173	(301)
Lucro líquido do exercício	6.626	905

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	3.574	3.411
Fluxo de caixa das atividades operacionais	3.016	2.903
Lucro Líquido do período	6.626	905
Ajuste para reconciliação do lucro líquido do período	–	–
Valor justo de propriedades para investimentos	(5.749)	(483)
Imposto de renda diferido	(173)	164
Juros e variações monetárias s/empréstimos	2.312	2.317
Varição nos ativos e passivos:	558	508
Contas a receber de clientes	596	(179)
Impostos a recuperar	(64)	(22)
Outros ativos circulares	(15)	–
Outros passivos	41	709
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	(3.613)	(3.481)
Aumento de capital social	25	–
Dividendos pagos	–	–
Tomada de empréstimos e Financiamentos	–	–
Pagamento de empréstimos e Financiamentos	(3.638)	– 3.481
Caixa aplicado das atividades de financiamentos	–	–
Aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa	(39)	(70)
Saldo de caixa e equivalentes no início do exercício	119	189
Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício	79	119
Aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa	(40)	(70)

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	3.503	3.427
Receitas de aluguel e prestação de serviços	3.503	3.427
Outras receitas	–	–
Outras receitas	–	–
Insumos adquiridos de terceiros	(210)	(193)
Outros	(210)	(193)
Insumos adquiridos de terceiros	(210)	(193)
Valor adicionado bruto	3.293	3.234
Valor adicionado líquido gerado	3.293	3.234
Valor adicionado recebido em transferência	5.763	5.033
Receitas financeiras	14	20
Outros	5.749	483
Ajuste de valor justo das propriedades para investimento	5.749	483
Valor adicionado para distribuição	9.056	3.737
Distribuição do valor adicionado:	9.056	3.737
Impostos Taxas e Contribuições	89	353
Federais	88	384
Municipais	1	31
Remuneração do capital de terceiros	2.341	2.479
Juros	2.291	1.685
Outros	50	794
Remuneração do capital próprio	6.626	905
Lucros Retidos/Prejuízo do Período	6.626	905

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.

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 (2011) 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 outros IFRSs. Sujeito a exceções limitadas, o IFRS 13/CPC 46 se aplica quando uma mensuração ou divulgações de valor justo são requeridas ou permitidas por outros 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:

	31/12/2012	31/12/2011
Caixa e bancos	19	31
Aplicações financeiras (a)	69	88
Total	70	119

(a) As aplicações financeiras da Companhia estão representadas substancialmente por Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) e operações compromissadas lastreadas em CDBs de emissão de instituições financeiras de primeira linha, sendo resgatáveis em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações. A Companhia tem políticas de investimentos financeiros que determinam que os investimentos se concentrem em valores mobiliários de baixo risco e aplicações em instituições financeiras de primeira linha, remuneradas que variam de 80% a 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

6. Contas a receber de clientes

O contrato de arrendamento é regulado pelo contrato firmado entre a BRPR 52 SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A. (anteriormente denominada WTorre TSSP Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.) e a Estok Comércio e Representação Ltda., o mesmo foi firmado em 22 de fevereiro de 2005, e tem duração inicial de 12 (doze) anos contados a partir da Data de Aceitação da Obra. A Companhia recebeu em fevereiro de 2012 a sexta parcela do aluguel no valor de R\$ 4.098. Os valores dos arrendamentos são acrescidos da variação acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FVC) e possui a seguinte composição:

	Período de locação	Reajuste	Circulante
	Início	Término	Mês/Ano
Tok&Stok (SP)	01/fev/06	31/jan/18	Annual Postecipado fev/13
			IGP-M
Total			141
			736

Após decorrido o prazo de 10 (dez) anos e o efetivo pagamento de 10 (dez) arrendamentos e demais encargos da locação, será concedida em favor da locatária, carência quanto ao arrendamento pelo uso do imóvel pelo tempo restante da locação, ou seja, os últimos 24 (vinte e quatro) meses. Os arrendamentos a serem recebidos nos primeiros 10 anos estão sendo apropriados, linearmente, pelo prazo total de locação.

7. Propriedades para investimentos

	Valor	Valor
	justo	justo
Tok&Stok (SP)	31/12/2012	31/12/2011
	42.420	5.749
	5.749	36.671
Total	48.3	48.3
	36.671	36.188

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 de 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:

	31/12/2012	31/12/2011
De acordo com a condição específica do imóvel	8,25% a.a. - 13,5%a.a.	De acordo com a condição específica do imóvel
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 foram para a determinação do valor justo dos imóveis está dividida na Nota Explicativa nº 3. Durante os exercícios findos 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	–	16%
Varejo	–	16%

Com base nas análises da carteira de imóveis elaboradas pela Administração da Companhia, o saldo das propriedades para investimento de R\$ 42.420 em 31 de dezembro de 2012 reflete as condições de mercado naquela data.

• **Taxas de desconto para precificação das propriedades:** Os fluxos de caixa das propriedades foram descontados através da utilização de taxas de mercado, variando de acordo com características específicas das propriedades com base em dados observados no mercado. As taxas utilizadas para desconto dos fluxos oscilaram entre 10% e 12% a.a.

8. Certificados de recebíveis imobiliários

Foram emitidos 48 (quarenta e oito) certificados de recebíveis imobiliários (CRI's), nominativo-escriturais, para subscrição pública, em série única, relativa à 1ª emissão da BRPR 52 SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A. com valor nominal unitário de R\$ 300 na data de 10 de fevereiro de 2006 (data de emissão) perfazendo o valor total de emissão de R\$ 14.400. A captação financeira dos CRI's ocorreu em 11 de maio de 2006 no montante corrigido de R\$ 14.708 o qual serviu para quitação do empréstimo junto ao Banco Votorantim S.A. na mesma data.

Os CRI's têm prazo de 10 (dez) anos, vencendo o último em 10 de fevereiro de 2016, e têm como lastro os créditos imobiliários emergentes do Instrumento Particular de Contrato de Desenvolvimento de Unidade Comercial, Construção sob Encomenda e Locação, celebrado em 22 de fevereiro de 2005, aditado em 1º de julho de 2005 e 23 de fevereiro de 2006.

continua –>

Prezados Acionistas,
Em cumprimento às disposições legais e estatutárias em vigor, a Administração da **BRPR 52 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 TSSP Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. teve sua administração alterada e passou a se chamar BRPR 52 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

A BRPR 52 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., tem como objeto social, conforme seu estatuto:

- a) Securitização de créditos imobiliários, originados por imóveis adquiridos e desenvolvidos pela Companhia, e, posteriormente locados a terceiros;
- b) Emissão pública de colocação, no mercado financeiro, de certificados de recebíveis imobiliários lastreados nos créditos imobiliários de sua propriedade nos termos do inciso I acima; e
- c) Realização de negócios e prestação de serviços estritamente necessários à securitização dos créditos imobiliários referidos nos incisos anteriores.A Companhia durante o primeiro trimestre de 2012 recebeu,

BALANÇO PATRIMONIAL - 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011 (Em milhares de Reais)					
	31/12/2012	31/12/2011		31/12/2012	31/12/2011
Ativo			Passivo		
Circulante			Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	79	119	Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	2.563	3.299
Contas a receber de clientes (Nota 6)	141	736	Contas a pagar	7	–
Impostos a recuperar	165	100	Impostos a recolher	30	10
Despesas antecipadas	15	–	Dividendos e JCP a pagar	767	–
Outros ativos circulantes	7	7	Total do passivo circulante	3.367	3.309
Total do ativo circulante	407	962	Não circulante		
Não circulante			Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	10.349	10.924
Propriedades para investimentos (Nota 7)	42.420	36.671	Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 9)	6.010	6.183
Total do ativo não circulante	42.420	36.671	Total do passivo não circulante	16.359	17.107
			Patrimônio líquido (Nota 10)		
			Capital social	9.756	9.189
			Reservas de lucros	13.345	8.028
			Total do patrimônio líquido	23.101	17.217
			Total do passivo	42.827	37.633
Total do ativo	42.827	37.633			

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	Adiantamento	Reserva	Reserva de	Dividendos	Retenção	Lucros	
	subscrito e integralizado	p/futuro aumento de capital	legal	lucros a realizar	complementares	de lucros	acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2010	9.004	185	173	6.950	–	–	–	16.312
Subscrição de capital	185	–	–	–	–	–	–	185
Adiantamento para futuro aumento de capital aportado por outros sócios	–	185	–	–	–	–	–	(185)
Lucro líquido do exercício	–	–	–	–	–	–	905	905
Constituição de reserva legal no exercício	–	–	45	–	–	–	(45)	–
Constituição de reserva de lucros a realizar	–	–	–	319	–	–	(319)	–
Distribuição de dividendos obrigatórios	–	–	–	–	–	–	–	–
Distribuição de dividendos complementares propostos	–	–	–	–	–	541	(541)	–
Saldos em 31 de dezembro de 2011	9.189	–	218	7.269	–	541	–	17.217
Subscrição de capital	567	–	–	–	–	–	–	567
Adiantamento para futuro aumento de capital aportado por outros sócios	–	–	–	–	–	–	–	–
Lucro líquido do exercício	–	–	–	–	–	–	6.626	6.626
Constituição de reserva legal no exercício	–	–	331	–	–	–	(331)	–
Deliberação de dividendos complementares propostos	–	–	–	–	–	–	–	–
Reversão de juros sobre capital próprio	–	–	–	–	–	(541)	–	(541)
Constituição de reserva de retenção de lucros	–	–						

