

BRPR 53 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

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

CNPJ nº 04.370.082/0001-17

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Prezados Acionistas,

Em cumprimento às disposições legais e estatutárias em vigor, a Administração da **BRPR 53 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 TC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. teve sua administração alterada e passou a se chamar BRPR 53 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

A BRPR 53 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., tem como objeto social, conforme seu estatuto:

a) A aquisição de terreno situado na cidade de São Paulo, na Av. Roque Petroni Junior, 1464, objeto da matrícula nº 164.605 do 15º Registro de Imóveis de São Paulo-SP;

b) A construção da sede administrativa e corporativa da Telesp Celular S.A., em conformidade com as especificações estabelecidas em projeto básico e memorial descritivo solicitado e aprovado pela Telesp Celular S.A. (a "Imóvel"), conforme o disposto no Contrato de Construção e Locação de Imóvel, firmado em 21 de dezembro de 2001 com a Telesp Celular S.A., tendo a Telesp Celular Participações S.A. como fiadora ("Contrato de Construção e Locação");

c) A locação do imóvel à Telesp Celular, pelo período de 13 (treze) anos, uma vez concluída e aceita a obra;

d) A securitização dos créditos imobiliários oriundos do Contrato de Construção e Locação ("Créditos");

e) A emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados nos Créditos; e

f) A realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos Créditos referidos no item (e) anterior.

Parágrafo Primeiro - As atividades de engenharia e construção de que trata o Contrato de Construção e Locação de Imóvel referido no item (b) deste artigo serão realizadas por Companhia especializada contratada para tal finalidade.

Parágrafo Segundo - A Companhia não poderá constituir subsidiária nem participar de outras sociedades ou grupo de sociedades.

Parágrafo Terceiro - A Companhia não poderá incorporar outra sociedade, nem ser incorporada em outra Companhia, nem participar de fusão, cisão ou transformação.

A Companhia registrou em 2012 o recebimento do aluguel do único imóvel, registrado em Propriedade para Investimento cujo cliente é a TELESP Celular, no mês de julho.

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.

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 Circulante			Passivo Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	1.889	10	Empréstimos e financiamentos (Nota 7)	20.669	20.958
Tributos a recuperar	1.297	-	Contas a pagar	28	29
Despesas antecipadas	84	-	Tributos a recolher	165	68
Outros ativos circulantes	-	8	Provisão para imposto de renda e contribuição social	-	76
Total do ativo circulante	3.270	18	Dividendos e JCP a Pagar	5.584	939
Não circulante			Adiantamento de Clientes (Nota 8)	14.167	13.474
Propriedades para investimentos (Nota 6)	290.180	259.915	Total do passivo circulante	40.613	35.544
Total do ativo não circulante	290.180	259.915	Não circulante		
			Empréstimos e financiamentos (Nota 7)	50.503	62.414
			Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 9)	59.104	58.814
			Total do passivo não circulante	109.607	121.228
			Patrimônio líquido (nota 10)		
			Capital social	15.560	3.162
			Reservas de lucros	127.670	99.999
			Participação de não controladores	-	-
			Total do patrimônio líquido	143.230	103.161
			Total do passivo	293.450	259.933
Total do ativo	293.450	259.933			

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

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

(Em milhares de Reais)

	Capital social subscrito e integralizado	Adiantamento p/futuro aumento de capital	Reservas de lucro	Dividendos complementares propostos	Retenção de lucros	Lucros acumulados	Total
		Reserva legal	Reserva de lucros a realizar				
Saldos em 31 de dezembro de 2010	1.312	526	262	76.696	938	-	79.734
Subscrição de capital	526	(526)	-	-	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital aportado por outros sócios	-	1.325	-	-	-	1.325	1.325
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	(105)	23.041	23.041
Constituição de reserva legal no exercício	-	-	105	-	-	-	-
Constituição de reserva de lucros a realizar	-	-	-	15.272	-	(105)	-
Distribuição de dividendos obrigatórios	-	-	-	-	-	-	-
Distribuição de dividendos complementares propostos	-	-	-	-	(938)	-	(938)
Saldos em 31 de dezembro de 2011	1.838	1.325	367	91.968	7.664	(7.664)	103.162
Adiantamento para futuro aumento de capital aportado por outros sócios	11.722	(1.325)	-	-	-	10.397	10.397
Lucro líquido do exercício	-	2.000	-	-	-	2.000	2.000
Constituição de reserva legal no exercício	-	-	2.046	-	-	40.919	40.919
Constituição de reserva de lucros a realizar	-	-	-	-	-	(2.046)	-
Deliberação de dividendos complementares propostos	-	-	-	-	(7.664)	-	-
Reversal de Juros sobre Capital Próprio	-	-	-	-	-	(7.664)	(7.664)
Constituição de reserva de retenção de lucros	-	-	-	-	-	(5.584)	(5.584)
Saldos em 31 de dezembro de 2012	13.560	2.000	2.413	91.968	-	33.289	143.230

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 53 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. A aquisição de terreno situado na cidade de São Paulo, na Av. Roque Petroni Junior, 1.464, objeto da matrícula nº 164.605 do 15º Registro de Imóveis de São Paulo - SP;

b. A construção da sede administrativa e corporativa da Telesp Celular S.A., em conformidade com as especificações estabelecidas em projeto básico e memorial descritivo solicitado e aprovado pela Telesp Celular S.A. (a "Imóvel"), conforme o disposto no Contrato de Construção e Locação de Imóvel, firmado em 21 de dezembro de 2001 com a Telesp Celular S.A., tendo a Telesp Celular Participações S.A. como fiadora ("Contrato de Construção e Locação");

c. A locação do Imóvel à Telesp Celular, pelo período de 13 anos, uma vez concluída e aceita a obra;

d. A securitização dos créditos imobiliários oriundos do Contrato de Construção e Locação ("Créditos");

e. A emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados nos Créditos; e

f. A realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos Créditos referidos no item (e) anterior.

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

Em 29 de março de 2012, através de Assembleia Geral Extraordinária, os acionistas aprovaram a incorporação da One Properties S.A. pela BR Properties. Na mesma data, a WTorre TC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. teve sua administração alterada e passou a se chamar BRPR 53 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 CRIs, ocorre o decasamento contábil entre ativo circulante e passivo circulante na data base das demonstrações financeiras. A parcela do circulante, bem como toda a dívida dos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs foram registrados integralmente nas demonstrações financeiras, sendo que os aluguéis a receber que irão gerar o caixa para que a Companhia honre com os seus passivos são registrados mensalmente, na medida em que incorrem, pelo regime de competência.

Adicionalmente, vale mencionar que a data de vencimento dos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs é posterior à data do recebimento dos aluguéis.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

2.1. Base de preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a avaliação dos ativos financeiros e dos instrumentos financeiros derivativos pelo valor justo, as estimativas do valor justo das propriedades para investimento, a análise do risco de crédito para determinação da provisão para devedores duvidosos, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões.

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

Os resultados são registrados pelo 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 aluguéis, 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 CRIs.

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. Arrendamentos e recebimento de clientes

Os arrendamentos a receber são decorrentes das locações dos imóveis, os quais são registrados de acordo com o critério contábil apresentado na nota nº 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 ao valor justo é apurado considerando o valor justo do imóvel, menos o custo atribuído do imóvel (custo histórico líquido do imóvel mais o valor líquido da reavaliação prévia 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.

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 empreendimentos 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 da RendalCapitalização Direta: Por essa metodologia, para a mensuração de retorno, o custo de capital é determinado com base em dados de mercado de títulos de renda fixa, baseada no retorno pontual proporcionado sobre o investimento efetuado. Toma-se como parâmetro a receita potencial anual do imóvel, sobre a qual é aplicada taxa de atratividade (capitalização) coerentes com o mercado, refletindo o risco do investimento, e que resulta no valor disponível para a aquisição do mesmo.

Método da RendalFluxo de Caixa Descontado: Por essa metodologia foi projetado a receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e as eventuais de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação. Os casos em que o aluguel atual é superior ou inferior ao mercado, foram consideradas as revisões a mercado, nas datas de revisões de cada contrato. Além disso, no caso de haver cobrança de aluguel percentual, as projeções consideram a maior entre as receitas auferidas.

Para refletir a perpetuidade das operações, ao final do 10º ano, foi capitalizada a receita, sendo que o fluxo de receitas o valor da perpetuidade são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas a percepção de 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 tributos e contribuições, pelas seguintes alíquotas básicas:

Tributos	Sigla	Alíquotas
Programa de Integração Social	PIS	0,65%
Contribuição Social para Financiamento da Seguridade Social	COFINS	4%

Esses encargos são apresentados como deduções das receitas de aluguel e de serviços prestados, conforme demonstrado na nota 11.

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
- quando as diferenças temporárias são reconhecidas 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
 - sobre as 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 esperada de ser aplicável no ano em que o ativo será realizado ou o passivo liquidado, com base nas taxas de imposto (e lei tributária) que foram promulgadas na data do balanço. Imposto diferido relacionado a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido também é reconhecido no patrimônio líquido, e não na demonstração do resultado. Itens de imposto diferido são reconhecidos de acordo com a transação que originou o imposto diferido, no resultado do período ou diretamente no patrimônio líquido.

Tributos diferidos ativos e passivos serão apresentados líquidos se existe um direito legal ou contratual para compensar o ativo fiscal contra o passivo fiscal, e os tributos diferidos são relacionados à mesma entidade tributária e sujeitos à mesma autoridade tributária.

2.7. Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas ou operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas, e caso o valor contábil líquido exceda o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda.

Na estimativa do valor em uso do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos tributos que reflete o custo médio ponderado de capital para a indústria em que opera a unidade geradora de caixa. O valor líquido de venda é determinado, sempre que possível, com base em contrato de venda firme em uma transação em bases cumulativas, entre partes relacionadas e interessadas, ajustado por despesas atribuíveis à venda do ativo, ou quando não há contrato de venda firme, com base no preço de mercado de um mercado ativo, ou no preço da transação mais recente com ativos semelhantes.

2.8. Instrumentos financeiros - Reconhecimento inicial e mensuração subsequente

Reconhecimento inicial e mensuração

Os instrumentos financeiros da Companhia são representados pelo caixa e equivalentes de caixa, contas a receber, contas a pagar, empréstimos e financiamentos. Os instrumentos são reconhecidos inicialmente pelo seu valor justo acrescido dos custos diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, exceto os instrumentos financeiros classificados na categoria de instrumentos avaliados ao valor justo por meio do resultado, para os quais os custos são registrados no resultado do exercício.

Mensuração subsequente

A geração dos ativos e passivos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma: **Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado:** Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem ativos financeiros mantidos para negociação e ativos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado. Ativos financeiros são classificados como mantidos para negociação se forem adquiridos com o objetivo de venda no curto prazo. A Companhia avaliou seus ativos financeiros a valor justo por meio do resultado, pois pretende negociá-los em um curto espaço de tempo. Quando a Companhia não estiver em condições de negociar esses ativos financeiros em decorrência de mercados inativos, e a intenção da Administração em vendê-los no futuro próximo sofrer mudanças significativas, a Companhia pode optar em reclassificar esses ativos financeiros em determinadas circunstâncias. A reclassificação para empréstimos e contas a receber, disponíveis para venda ou mantidos até o vencimento, depende da natureza do ativo.

Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado: Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento a valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros são classificados como mantidos para negociação quando foram adquiridos com o objetivo de venda no curto prazo. Esta categoria inclui instrumentos financeiros derivativos contratados pela Companhia que não satisfazem os critérios de contabilização de hedge definidos pelo CPC 38 (IAS 39). Derivativos, incluído os derivativos embutidos que não são relacionados ao contrato principal e que devem ser separados, também são classificados como mantidos para negociação, a menos que sejam designados como instrumentos de hedge efetivos.

Ganhos e perdas de passivos para negociação são reconhecidos na demonstração do resultado.

Empréstimos e financiamentos: Após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

2.9. Custos de captação

Custos de captação de recursos de terceiros

Custos de empréstimos diretamente atribuíveis na captação de recursos por meio da contratação de empréstimos ou financiamentos ou pela emissão de títulos de dívida relacionadas com a aquisição de uma propriedade para investimento, são reconhecidos como custos da transação. Nesse caso, a taxa é diferida até que a liquidação financeira ocorra. Quando não houver evidências da probabilidade de a liquidação financeira de parte ou da totalidade do empréstimo e financiamento, a taxa é capitalizada como um pagamento antecipado de serviços de liquidez e amortizada durante o período do empréstimo e financiamento ao qual se relaciona.

2.10. Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo.

São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

2.11. Apresentação do resultado abrangente

A demonstração do resultado abrangente não está sendo apresentada, pois não há valores a serem apresentados sobre esse conceito, ou seja, o resultado do exercício é igual ao resultado abrangente total.

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras da Companhia requer que a administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

No processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia, a administração fez os seguintes julgamentos que têm efeito mais significativo sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras:

Estimativas e Premissas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo de valor contábil dos ativos e passivos no próximo período financeiro, são discutidas a seguir.

Valor justo das propriedades para investimento

A Companhia apresenta suas propriedades para investimento a valor justo, sendo as mudanças no valor justo decorrentes da operação do balanço do resultado. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012, a Companhia utiliza uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada.

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 constitui provisões, com base em estimativas cabíveis, para possíveis tributos de auditorias por parte das autoridades fiscais. O valor dessas provisões depende de vários fatores, como as 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.

Capital social

O capital social é de R\$

