

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010	9
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	10
----------------------------------	----

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	11
---	----

Notas Explicativas	12
--------------------	----

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais	20
---	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	21
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	22
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	24
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	25
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2012
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	10.282.444
Preferenciais	0
Total	10.282.444
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

#Error

#Error

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
1	Ativo Total	8.641.763	5.604.094	2.903
1.01	Ativo Circulante	1.308.527	500.237	2.903
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	7.635	13.982	2.732
1.01.06	Tributos a Recuperar	172	171	171
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	172	171	171
1.01.07	Despesas Antecipadas	1.300.720	486.084	0
1.01.07.01	Despesas Antecipadas	1.300.720	486.084	0
1.02	Ativo Não Circulante	7.333.236	5.103.857	0
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	7.333.236	5.103.857	0
1.02.01.07	Despesas Antecipadas	7.333.236	5.103.857	0
1.02.01.07.01	Despesas Antecipadas	7.333.236	5.103.857	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
2	Passivo Total	8.641.763	5.604.094	2.903
2.01	Passivo Circulante	92.960	6.229.533	150.968
2.01.02	Fornecedores	92.960	93.316	1.243
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	92.960	93.316	1.243
2.01.03	Obrigações Fiscais	0	250	0
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	0	250	0
2.01.03.01.02	Impostos Taxas e Contribuições	0	250	0
2.01.05	Outras Obrigações	0	6.135.967	149.725
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	6.135.967	149.725
2.01.05.01.03	Débitos com Controladores	0	6.135.967	149.725
2.02	Passivo Não Circulante	194.280	0	0
2.02.02	Outras Obrigações	194.280	0	0
2.02.02.02	Outros	194.280	0	0
2.02.02.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	194.280	0	0
2.03	Patrimônio Líquido	8.354.523	-625.439	-148.065
2.03.01	Capital Social Realizado	10.282.444	10.000	10.000
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-1.927.921	-635.439	-158.065

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-1.163.794	-454.441	-61.444
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-1.163.794	-436.141	-59.844
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	-18.300	-1.600
3.04.05.01	Multas Regulatórias	0	-18.300	-1.600
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-1.163.794	-454.441	-61.444
3.06	Resultado Financeiro	-128.688	-22.933	732
3.06.01	Receitas Financeiras	0	0	762
3.06.02	Despesas Financeiras	-128.688	-22.933	-30
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-1.292.482	-477.374	-60.712
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-1.292.482	-477.374	-60.712
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-1.292.482	-477.374	-60.712
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-0,1257	-47,7374	-6,0712
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	-0,1257	-47,7374	-6,0712

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
4.01	Lucro Líquido do Período	-1.292.482	-477.374	-60.712
4.03	Resultado Abrangente do Período	-1.292.482	-477.374	-60.712

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-4.337.104	-5.974.992	-59.640
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-263.308	-234.333	-60.712
6.01.01.01	Prejuízo Líquido antes do IR, CS e Participações Estatutárias	-1.292.482	-477.374	-60.712
6.01.01.02	Amortização de despesas antecipadas	1.029.174	243.041	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-4.073.796	-5.740.659	1.072
6.01.02.01	Diminuição (aumento) em despesas antecipadas	-4.073.189	-5.832.982	0
6.01.02.03	Aumento (diminuição) de impostos e contribuições	-250	250	-171
6.01.02.04	Aumento (diminuição) em outros passivos	-357	92.073	1.243
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	4.330.757	5.986.242	55.000
6.03.01	Aumento de capital social	4.136.477	0	0
6.03.02	Aumento de partes relacionadas e adiantamento para futuro aumento de capital	194.280	5.986.242	55.000
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-6.347	11.250	-4.640
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	13.982	2.732	7.372
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	7.635	13.982	2.732

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	SalDOS Iniciais	10.000	0	0	-635.439	0	-625.439
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	SalDOS Iniciais Ajustados	10.000	0	0	-635.439	0	-625.439
5.04	Transações de Capital com os Sócios	10.272.444	0	0	0	0	10.272.444
5.04.01	Aumentos de Capital	10.272.444	0	0	0	0	10.272.444
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-1.292.482	0	-1.292.482
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-1.292.482	0	-1.292.482
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	SalDOS Finais	10.282.444	0	0	-1.927.921	0	8.354.523

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	10.000	0	0	-158.065	0	-148.065
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	10.000	0	0	-158.065	0	-148.065
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-477.374	0	-477.374
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-477.374	0	-477.374
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	10.000	0	0	-635.439	0	-625.439

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	10.000	0	0	-97.353	0	-87.353
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	10.000	0	0	-97.353	0	-87.353
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-60.712	0	-60.712
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-60.712	0	-60.712
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	10.000	0	0	-158.065	0	-148.065

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.163.794	-436.141	-58.069
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.163.794	-436.141	-58.069
7.03	Valor Adicionado Bruto	-1.163.794	-436.141	-58.069
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-1.163.794	-436.141	-58.069
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-128.688	-22.933	-868
7.06.02	Receitas Financeiras	0	0	732
7.06.03	Outros	-128.688	-22.933	-1.600
7.06.03.01	Multas Passivas	0	0	-1.600
7.06.03.02	Despesa Financeira	-128.688	-22.933	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-1.292.482	-459.074	-58.937
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-1.292.482	-459.074	-58.937
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	0	18.300	1.775
7.08.02.03	Municipais	0	18.300	1.775
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-1.292.482	-477.374	-60.712
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-1.292.482	-477.374	-60.712

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

ESTRATÉGIA OPERACIONAL

Em 14 de setembro de 2004, a Brazil Realty – Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários (“Companhia”) foi constituída com o objetivo de operar integralmente no mercado imobiliário, tendo como atividades a aquisição e securitização de créditos decorrentes de operações de financiamento imobiliário e a emissão e colocação de Certificados de Recebíveis Imobiliários com lastro em tais créditos, podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades. A Companhia obteve seu registro na Comissão de Valores Mobiliários - CVM no mês de maio de 2005, condição básica para o desenvolvimento dos negócios.

A Companhia iniciou suas atividades no primeiro semestre de 2011, com sua primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, no montante de R\$ 270.000.000,00. No segundo trimestre de 2012, a companhia fez sua 2ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, dessa vez no montante de R\$ 300.000.006,00, totalizando R\$ 570.000.006,00.

A companhia não fez outras operações durante o exercício de 2012.

RESULTADOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

No ano de 2012, ocorreu uma capitalização na companhia, com integralização de R\$ 10.272.444,00 (dez milhões, duzentos e setenta e dois mil, quatrocentos e quarenta e quatro reais) no capital social da companhia mediante ao adiantamento para futuro aumento de capital representado por 10.272.444 (dez milhões, duzentos e setenta e duas mil, quatrocentas e quarenta e quatro) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal. Ao final de 2012 o patrimônio líquido foi de R\$ 8.354.523,00 (Oito milhões, trezentos e cinquenta e quatro mil, quinhentos e vinte e três reais), tendo sido destacado R\$ 1.292.482,00 (um milhão, duzentos e noventa e dois mil, quatrocentos e oitenta e dois reais) de prejuízo líquido no período.

PERSPECTIVAS OPERACIONAIS

A Companhia pretende adquirir créditos originados nos diversos segmentos do setor imobiliário, notadamente nos segmentos residencial e corporativo.

Por pertencer ao mesmo grupo econômico Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, a Companhia poderá ter acesso a volumes significativos de créditos imobiliários que sejam originados por tais empresas e, observadas condições equitativas e de mercado nas operações a serem realizadas, a Companhia terá oportunidade de desenvolver um importante diferencial competitivo no segmento de incorporação.

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que os auditores independentes da companhia, Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, não prestaram à Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários, durante o ano de 2012, outros serviços que não os de auditoria externa. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

São Paulo, 27 de março de 2013.

A administração.

Notas Explicativas

BRAZIL REALTY – COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011

(Em reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários (“Companhia”) constituída em 14 de setembro de 2004, por meio de Assembleia Geral de Constituição, estando registrada na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) com o nº 01972-0, tem por atividade a aquisição e securitização de créditos decorrentes de operações de financiamento imobiliário e na emissão e colocação de certificados de recebíveis imobiliários, podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com suas atividades.

A Companhia tem como principal atividade a aquisição de créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários.

1.1. ESTRATÉGIA OPERACIONAL

A Companhia possui operações com emissão de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) ocorridas em:

- 14 de junho de 2011: a colocação dos certificados no mercado ocorreu pela oferta pública de 900 (novecentos) CRI nominativos e escriturais, da 1ª série da 1ª emissão, com valor unitário de R\$300.000, perfazendo R\$270.000.000;
- 21 de maio de 2012: a colocação dos certificados no mercado ocorreu pela oferta pública de 900 (novecentos) CRI nominativos e escriturais, da 1ª série da 2ª emissão, com valor unitário de R\$333.333, perfazendo R\$300.000.006.

Conforme definido no prospecto de oferta pública (“Garantia”), os CRI contarão com garantia representada pela cessão fiduciária de:

- a) direitos creditórios oriundos da negociação de unidades imobiliárias de empreendimentos de titularidade das cedentes fiduciárias (investidas da controladora Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“Cyrela”)), e
- b) direitos e valores depositados pelos compradores das unidades imobiliárias, pelas cedentes fiduciárias e pela Cyrela, em contas bancárias designadas especificamente para o recebimento de tais valores, nos termos do contrato de cessão fiduciária.

O instrumento particular possui cláusulas restritivas determinando níveis máximos de endividamento e alavancagem, bem como níveis mínimos de cobertura de parcelas a vencer e custos a incorrer. Essas cláusulas contratuais foram totalmente cumpridas pelas respectivas investidas da controladora Cyrela em 31 de dezembro de 2012.

Notas Explicativas

Brazil Realty – Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários

Os CRIs têm como garantia os créditos imobiliários decorrentes de cédula de crédito bancário (“CCB”), de emissão da Cyrela, representada por cédula de crédito imobiliário (“CCI”), emitida por instituições financeiras, credoras da CCB, que posteriormente foram adquiridas pela Companhia em conformidade com a Lei nº. 10.931/04 (“Créditos Imobiliários”) e contrato de cessão. A Companhia instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº. 9514/97, com a nomeação da Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Companhia, e passarão a constituir patrimônio destinado exclusivamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº. 9514/97. Os CRIs serão admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (CETIP), e no sistema bovespafix da BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.

As despesas operacionais da Companhia estão sendo e serão custeadas pela acionista majoritária e controladora Cyrela, até que sejam implementados os planos da Administração que incluem obtenção de recursos financeiros, estruturação administrativa e outras correlatas.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS

2.1. Base de apresentação e elaboração das informações financeiras

As demonstrações financeiras da Companhia foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir.

Todos os valores apresentados nas demonstrações financeiras estão expressos em reais, exceto quando indicado de outro modo.

2.2. Sumário das principais práticas contábeis adotadas na elaboração destas informações financeiras

2.2.1. Caixa e equivalentes de caixa

A Companhia classifica nesta categoria os saldos de caixa, de contas bancárias de livre movimentação, e os investimentos de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa, que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor, e cujo vencimento seja inferior a 90 dias.

Notas Explicativas

Brazil Realty – Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários

2.2.2. Despesas antecipadas

Os custos da transação vinculados à operação de emissão dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI) são apropriados para o resultado linearmente pela vigência dos CRIs.

2.2.3. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

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, como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo.

2.2.4. Apuração do resultado

Os custos e despesas são apurados e reconhecidos em conformidade com o regime contábil de competência.

2.2.5. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

O imposto de renda e a contribuição social serão calculados observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. O imposto de renda é calculado pela alíquota regular de 15% (acrescida de adicional de 10%), e a contribuição social pela alíquota de 9%, quando da existência de lucros tributáveis.

2.2.6. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia compreendem os caixas e equivalentes de caixa (ativos registrados pelo custo amortizado), recebíveis e empréstimos.

A Companhia realizou operações de cessão de crédito de recebíveis imobiliários, com a finalidade de securitização, emissão de cédula de crédito bancário ou certificados de recebíveis imobiliários. Os CRI emitidos, conforme CPC 38 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração, não constituem obrigação contra a Companhia, estando registrados no passivo da controladora.

2.2.7. Prejuízo básico por ação

O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do período, atribuível aos acionistas da Companhia, e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo período.

2.2.8. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas**Julgamentos**

A preparação das demonstrações financeiras da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e adote premissas, que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, na data base das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas

Brazil Realty – Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários

Contudo, a incerteza inerente a essas premissas e estimativas, podem levar a valores efetivamente liquidados que diferirem dos valores atualmente registrados.

2.2.9. Informações por segmento

A Companhia atua única e exclusivamente no segmento de securitização de recebíveis imobiliários, motivo pelo qual não se aplica a apresentação das informações de segmentação requeridas pelo CPC 22 - Informações por Segmento.

2.2.10. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

A Companhia não adotou as IFRSs novas e revisadas a seguir, já emitidas e ainda sem aplicação exigida:

IFRS 9	Instrumentos Financeiros (c)
IFRS 12	Divulgações de Participações em Outras Entidades (a)
IFRS 13	Mensuração do Valor Justo (a)
Modificações à IFRS 7	Divulgação – Compensação de Ativos Financeiros e Passivos Financeiros (a)
Modificações às IFRS 9 e IFRS 7	Data de Aplicação Mandatória da IFRS 9 e Divulgação de Transição (c)
Modificações às IFRS 10, 11 e 12	Demonstrações Financeiras Consolidadas, Negócios em Conjunto e Divulgações de Participações em Outras Entidades: Guia de Transição (a)
IAS 27 (revisada em 2011)	Demonstrações Financeiras Separadas (a)
Modificações à IAS 32	Compensação de Ativos e Passivos Financeiros (b)
Modificações às IFRSs	Ciclo de Melhorias anuais aos 2009-2011

(a) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.

(b) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de julho de 2014.

(c) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2015.

A Administração da Companhia avaliou essas novas normas e não espera efeitos significativos sobre os valores reportados.

O CPC ainda não havia editado determinados pronunciamentos que estavam ou estariam em vigor em ou após 31 de dezembro de 2012. Entretanto, em decorrência do compromisso do CPC em manter atualizado o conjunto de normas emitidas pelo IASB, espera-se que esses pronunciamentos e/ou alterações emitidos pelo IASB sejam aprovados para sua aplicação obrigatória.

2.2.11. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e adotadas:

Modificações à IAS 1	Apresentação dos Itens de Outro Resultado Abrangente
----------------------	--

2.2.12. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional da Companhia é o real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas

Brazil Realty – Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

A Companhia possui caixa e equivalentes de caixa no montante de R\$7.635 em 31 de dezembro de 2012 (R\$13.982 em 31 de dezembro de 2011), relativo a saldos bancários.

4. DESPESAS ANTECIPADAS

Em 31 de dezembro de 2012, referem-se a despesas antecipadas provenientes, principalmente, da operação de emissão de CRI, registrados no ativo circulante no valor de R\$1.300.720, (R\$486.084 em 31 de dezembro de 2011) e no ativo não circulante no valor de R\$7.333.236 (R\$5.103.857 em 31 de dezembro de 2011), sendo apropriado para o resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2012 o valor de R\$1.029.174 (R\$243.041 em 31 de dezembro de 2011).

5. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS E ADIANTAMENTO PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL

As transações com partes relacionadas em 31 de dezembro de 2012 totalizam R\$194.280 e representam adiantamentos para futuro aumento de capital. Em 31 de dezembro de 2011, existiam R\$6.135.967, a pagar, representado por operações de aportes financeiros recebidos da Cyrela e destinados ao pagamento das despesas pré operacionais da Companhia. Estas operações não possuem vencimento predeterminado e não estão sujeitas a encargos financeiros.

Em 14 de junho de 2012 os acionistas, via Assembleia Geral Extraordinária, aprovaram o aumento do capital social da Companhia no montante de R\$10.272.444, utilizando o saldo acumulado em partes relacionadas, até aquela data.

Remuneração da Administração: conforme determinado pela Assembleia Geral Ordinária (“AGO”) de 30 de abril de 2012 que elegeu os administradores, não houve determinação de remuneração específica aos mesmos. A Companhia não incorreu em despesas de remuneração com administradores até o momento.

6. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

- a) Capital social: o capital social em 31 de dezembro de 2012 é de R\$10.282.444 (R\$10.000 em 31 de dezembro de 2011) e encontra-se totalmente integralizado e representado por 10.282.444 (10.000 em 31 de dezembro de 2011) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.
- b) Dividendos: deverão ser distribuídos à razão de 25% do lucro líquido, após redução dos prejuízos e das reservas estatutárias.
- c) Resultado por ação:

Notas Explicativas

Brazil Realty – Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários

Memória de cálculo do resultado por ação						
Ano	Quantidade de ações em circulação	Prejuízo do período em R\$	Prejuízo por ação em R\$	Quantidade de ações ponderada no ano	Resultado por ação básico - R\$	Resultado por ação diluído - R\$
2011	10.000	(477.374)	(47,73740)	10.000	(47,73740)	(47,73740)
2012	10.282.444	(1.292.482)	(0,12570)	5.638.736	(0,22921)	(0,22921)

7. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Os principais instrumentos financeiros usualmente utilizados pela Companhia são caixa e equivalentes de caixa, representados em 31 de dezembro de 2012 e 2011 por saldos bancários.

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.

A Companhia não operou com derivativos no exercício findo em 31 de dezembro de 2012 e 2011.

Seguem abaixo as considerações sobre riscos de instrumentos financeiros:

Risco de estrutura de capital

Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Companhia monitora os níveis de endividamento de acordo com os critérios definidos pela Administração.

Informação sobre o valor justo dos instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros apresentados estão mensurados pelo custo amortizado, e não apresentam diferenças significativas em relação ao valor justo.

Baixa de ativos e passivos financeirosAtivo

Os recebíveis imobiliários, lastros de operações de securitização sem cláusula de coobrigação, foram objeto de baixa quando da emissão de seus respectivos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's. Tais ativos estão registrados na controladora.

Passivo

A obrigação referente ao CRI está registrada na controladora, pois a Companhia não é responsável pela liquidação do passivo perante os investidores.

8. DESPESAS OPERACIONAIS

As despesas gerais e administrativas da Companhia podem ser assim demonstradas:

Notas Explicativas

Brazil Realty – Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários

Descrição	2012	2011
Multas (i)	-	(18.300)
Publicações legais	(49.518)	(52.445)
Legais e cartoriais	(2.028)	(24.901)
Apropriação de gastos com emissão CRI	(1.029.174)	(243.041)
Demais	(83.074)	(115.754)
	<u>(1.163.794)</u>	<u>(454.441)</u>

(i) Multa paga à CVM devido atraso na entrega de informações ao mercado.

9. COBERTURA DE SEGUROS

A Companhia não possui seguros contratados em 31 de dezembro de 2012 e 2011.

10. TRANSAÇÕES QUE NÃO AFETARAM O CAIXA

Em 14 de junho de 2012, a Companhia efetuou aumento de capital com saldo de adiantamentos para futuro aumento de capital apresentados na rubrica de partes relacionadas no valor de R\$6.135.967, transação esta que não afetou seu caixa no exercício.

11. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS FIDUCIÁRIAS – INFORMAÇÃO SUPLEMENTAR CONFORME INSTRUÇÃO CVM 414/04

Os saldos fiduciários que representam as operações intermediadas pela controlada Brazil Realty Securitizadora foram segregados das respectivas demonstrações financeiras da controlada. As tabelas a seguir demonstram o saldo contábil das operações fiduciárias nos exercícios apresentados:

11.1. Informações financeiras selecionadas por patrimônio separado:

Ativo	2012	2011
Circulante		
Transações com partes relacionadas - CCI/CCB	570.000.006	270.000.000
Juros de créditos de recebíveis imobiliários - CCI/CCB	3.648.439	2.500.054
	573.648.445	272.500.054
Total do ativo	573.648.445	272.500.054
Passivo		
Circulante		
Juros de créditos de recebíveis imobiliários - CRI	3.648.439	2.500.054
	3.648.439	2.500.054
Não circulante		
Certificado de recebíveis - CRI	570.000.006	270.000.000
	570.000.006	270.000.000
Total do Passivo	573.648.445	272.500.054

Notas Explicativas

Brazil Realty – Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários

11.2. Contas a receber – Cédula de crédito imobiliário (CCI)

Referem-se a operações de aquisição de recebíveis imobiliários, efetuadas de acordo com as Leis nº 9514/97 e nº 10931/04, as quais dispõem, respectivamente, sobre os Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI e as Cédulas de Crédito Imobiliário – CCI (em conjunto “Títulos Imobiliários”).

Foi instituído o regime fiduciário para os recebíveis nos termos do artigo 9º da Lei nº 9514/97 e artigo 23 da Lei nº 10931/04, os quais passaram a constituir patrimônio separado com o propósito exclusivo de lastrear os referidos Títulos Imobiliários, não se confundindo, portanto, com o patrimônio da Sociedade.

12. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras da Companhia foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 27 de março de 2013.

Em observância às disposições da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 480/09, a diretoria da Companhia declarou que discutiu, revisou e concordou com as demonstrações financeiras da Companhia e com as conclusões expressas no relatório dos auditores independentes relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012.

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

“A companhia não fornece projeções empresariais”

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

“A companhia não fornece projeções empresariais”

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Acionistas, Conselheiros e Diretores da
Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários
São Paulo - SP

Introdução

Examinamos as demonstrações financeiras da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2012 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, 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 das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas 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 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 sobre as demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários 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.

Ênfase

Conforme mencionado na nota explicativa nº 1.1, a Companhia foi constituída em 14 de setembro de 2004 e, até a presente data, seu acionista majoritário e controlador tem assegurado o suporte financeiro necessário às operações da Companhia, mediante pagamento das suas despesas. As informações intermediárias foram preparadas no pressuposto de que o seu acionista majoritário e controlador continuará assegurando o suporte financeiro necessário às operações da Companhia. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Examinamos, também, a demonstração do valor adicionado (DVA), referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012, preparadas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Demonstrações financeiras fiduciárias

Examinamos, também, as informações financeiras selecionadas por patrimônio separado, mencionadas na nota explicativa nº 11, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012, preparadas sob a responsabilidade da Administração, cuja apresentação é requerida pela Instrução nº 520 da Comissão de Valores Mobiliários - CVM. Essas informações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Auditoria das informações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2011

As informações e os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 30 de março de 2012, sem ressalva.

São Paulo, 27 de março de 2013

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8

Tarcisio Luiz dos Santos
Contador
CRC nº 1 SP 207626/O-0

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25, § 1º, inciso VI, DA INSTRUÇÃO CVM nº 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, 1455, 4º andar, cj.42, Itaim Bibi, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.119.838/0001-48 ("Companhia"), nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras da Companhia para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2012.

São Paulo, 27 de março de 2013.

Rafael Novellino
Diretor Presidente

Claudio Carvalho de Lima
Diretor de Relações com Investidores

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25, § 1º, inciso V, DA INSTRUÇÃO CVM nº 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, 1455, 4º andar, cj.42, Itaim Bibi, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.119.838/0001-48 ("Companhia"), nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia (Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes) referentes às demonstrações financeiras da Companhia para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2012.

São Paulo, 27 de março de 2013.

Rafael Novellino
Diretor Presidente

Claudio Carvalho de Lima
Diretor de Relações com Investidores