

# BRPR 55 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.



CNPJ nº 07.710.591/0001-30

## RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A empresa recebe o aluguel do único imóvel, registrado em Propriedade para Investimento, cujo cliente é a Celular CRT S.A., em novembro de cada ano.

A Companhia tem suas receitas e endividamento corrigidos pelo Índice IGP-M que no ano de 2014, apresentou variação acumulada positiva de 3,69%, ante uma variação de 5,51 no 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 2015. 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 subscrito e integralizado é de R\$ 4.859 mil dividido em 4.859.969 ações sendo que 4.859.959 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal e sem direito a voto, e 10 ações preferenciais, nominativas, sem valor nominal, e com 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 Daltr dos Santos
Martin Andres Jaco
Marcio 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 Daltr dos Santos

### Outras Informações

Nossos auditores Ernst & Young Auditores Independentes S.S., não prestaram outros serviços que não o de auditoria das demonstrações financeiras e revisão das informações trimestrais da Companhia.

São Paulo, 2 de fevereiro de 2015

## BALANÇOS PATRIMONIAIS - 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E 2013

(Em milhares de reais)

	31/12/2014	31/12/2013		31/12/2014	31/12/2013
<b>Ativo Circulante</b>			<b>Passivo Circulante</b>		
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	1.187	1.265	Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	1.875	1.633
Contas a receber de clientes (Nota 6)	712	691	Contas a pagar	7	2
Tributos a recuperar	153	129	Impostos a recolher	7	4
Despesas antecipadas	6	5	Outros passivos circulantes	72	86
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>2.058</b>	<b>2.090</b>	<b>Total do passivo circulante</b>	<b>1.961</b>	<b>1.725</b>
<b>Não circulante</b>			<b>Não circulante</b>		
Propriedades para investimentos (Nota 7)	38.300	38.980	Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	15.387	17.015
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>38.300</b>	<b>38.980</b>	Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 9)	6.296	4.998
			<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>21.683</b>	<b>22.013</b>
			<b>Patrimônio líquido (Nota 10)</b>		
			Capital social	4.859	4.859
			Reservas de lucros	11.855	12.473
			<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>16.714</b>	<b>17.332</b>
			<b>Total do passivo</b>	<b>40.358</b>	<b>41.070</b>
	<b>40.358</b>	<b>41.070</b>			

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E 2013

(Em milhares de reais)

	Capital social	Reserva legal	Reserva de lucros a realizar	Retenção de lucros	Lucros acumulados	Total
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2012</b>	<b>4.859</b>	<b>411</b>	<b>5.919</b>	<b>5.626</b>	<b>-</b>	<b>16.815</b>
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-	-	-	122
Constituição de reserva legal no exercício	-	6	-	-	-	(6)
Constituição de reserva de retenção de lucros	-	-	-	116	(116)	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2013</b>	<b>4.859</b>	<b>417</b>	<b>5.919</b>	<b>5.742</b>	<b>(223)</b>	<b>16.937</b>
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-	-	(223)	(223)
Absorção de reserva de lucro	-	-	-	-	223	223
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2014</b>	<b>4.859</b>	<b>417</b>	<b>5.919</b>	<b>5.519</b>	<b>-</b>	<b>16.714</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E 2013

(Em milhares de reais)

### 1. CONTEXTO

A BRPR 55 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, nº 12.495, Centro Empresarial Bernini, 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 no Município e Comarca de Porto Alegre;
- b) A construção da sede administrativa e corporativa da CELULAR CRT S.A.;
- c) A locação do Imóvel à Celular CRT S.A., pelo período de 180 (cento e oitenta) meses, 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, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) lastreados nos Créditos;
- f) A realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos Créditos referidos no item (e) anterior.

Atualmente, em decorrência da prática contábil adotada para reconhecimento dos alugueis e CRI, ocorre o descaimento 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 (CRI) foram registradas integralmente nas demonstrações financeiras, sendo que os alugueis 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 (CRI) é posterior à data do recebimento dos alugueis.

### 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 metodologias 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 divergentes 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).

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 2014.

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 2 de fevereiro de 2015, considerando os eventos subsequentes ocorridos até essa data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras.

**2.2. Resultado**  
Ativos financeiros são registrados pelo regime de competência. As receitas de arrendamento de propriedades para investimento 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 alugueis, 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. Contas a receber**  
As contas a receber são decorrentes das locações dos imóveis, os quais são registrados de acordo com o critério contábil apresentado na nota explicativa nº 2.2.

**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 líquido do imóvel mais o valor líquido de reavaliação prévia mantida), sendo que, nos casos em que é identificável uma variação positiva ou negativa (ganho ou perda) no valor justo das propriedades para investimento o ajustado 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 venda.

A determinação do valor justo para as demonstrações financeiras anuais é feita com base em avaliações realizadas por empresa de avaliação independente especializada e para as informações trimestrais por especialistas internos, utilizando a metodologia descrita a seguir.

**Metodologias para mensuração do valor justo das propriedades para investimento**  
Para a mensuração do valor justo das propriedades, os especialistas internos da Companhia consideraram as metodologias abaixo, sendo que em determinados empreendimentos foi considerado somente uma metodologia.

**Comparativos 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 renda/Capitalização direta:** Por essa metodologia, pressupõe-se a expectativa de retorno, ou rentabilidade esperada (yield), por um investidor em um determinado imóvel, ou seja, baseia-se 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 renda/Fluxo de caixa descontado:** Por essa metodologia foi projetado a receita de aluguel atual, com os custos operacionais atuais e históricos, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação. Para os casos em que o aluguel atual é superior ou inferior ao de mercado, foram consideradas as revisões de mercado, nas datas de revisões de cada contrato. Além disso, no caso de haver cobrança de aluguel percentual, as projeções consideraram a maior entre as receitas auferidas.

Para refletir a perpetuidade das operações, ao final do 10º ano, capitalizamos à receita, sendo que o fluxo de receitas e 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 Explicativa nº 7.2.

**2.6. Tributos**  
Imposto sobre receitas de aluguel e serviços prestados  
As receitas de aluguel das propriedades para investimento e dos serviços prestados estão sujeitas aos seguintes impostos e contribuições, pelas seguintes alíquotas básicas:

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

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 ao valor que 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.

Impostos diferidos  
Imposto diferido é gerado por diferenças temporárias na data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis. Impostos 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
- Impostos diferidos ativos 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 relativo 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, impostos 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 impostos 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. Impostos 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.

Impostos 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.

**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.

A empresa recebe o aluguel do único imóvel, registrado em Propriedade para Investimento, cujo cliente é a Celular CRT S.A., em novembro de cada ano.

A Companhia tem suas receitas e endividamento corrigidos pelo Índice IGP-M que no ano de 2014, apresentou variação acumulada positiva de 3,69%, ante uma variação de 5,51 no 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 2015. 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 subscrito e integralizado é de R\$ 4.859 mil dividido em 4.859.969 ações sendo que 4.859.959 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal e sem direito a voto, e 10 ações preferenciais, nominativas, sem valor nominal, e com 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 Daltr dos Santos
Martin Andres Jaco
Marcio 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 Daltr dos Santos

### Outras Informações

Nossos auditores Ernst & Young Auditores Independentes S.S., não prestaram outros serviços que não o de auditoria das demonstrações financeiras e revisão das informações trimestrais da Companhia.

São Paulo, 2 de fevereiro de 2015

## DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO DO EXERCÍCIO EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E 2013

(Em milhares de reais, exceto lucro por ação)

	31/12/2014	31/12/2013
<b>Receita líquida (Nota 11)</b>	<b>4.092</b>	<b>3.988</b>
Receitas (despesas) operacionais	-	3.567
Despesas gerais e administrativas (Nota 12)	(149)	(368)
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	-	(8)
Resultado com valor justo das propriedades para investimento	(680)	920
<b>Lucro antes das receitas e despesas financeiras</b>	<b>3.263</b>	<b>4.532</b>
Receitas financeiras (Nota 13)	107	81
Despesas financeiras (Nota 13)	(2.547)	(3.046)
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>823</b>	<b>567</b>
Imposto de renda e contribuição social (Nota 9)	(1.046)	(1.049)
<b>(Prejuízo)/lucro líquido do exercício</b>	<b>(223)</b>	<b>122</b>
(Prejuízo)/lucro líquido por ação (Nota 10)	(0,0460)	0,0251

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E 2013

(Em milhares de reais)

	31/12/2014	31/12/2013
(Prejuízo)/lucro líquido do exercício	(223)	122
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente do exercício	(223)	122

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E 2013

(Em milhares de reais)

	31/12/2014	31/12/2013
<b>Caixa líquido proveniente das atividades operacionais</b>	<b>3.885</b>	<b>3.867</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>	<b>3.963</b>	<b>3.788</b>
(Prejuízo)/lucro líquido do exercício	(223)	122
Ajuste para reconciliação do lucro líquido do período com o caixa gerado pelas aplicações nas atividades operacionais	600	(920)
Valor justo de propriedades para investimentos	983	1.445
Imposto de renda diferido	2.603	3.141
Juros e variações monetárias sobre empréstimos	(78)	69
Contas a receber de clientes	(21)	(35)
Impostos a recuperar	(24)	(12)
Outros ativos circulantes	-	75
Outros passivos	(33)	41
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>	<b>(3.963)</b>	<b>(3.850)</b>
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(3.963)	(3.850)
<b>Caixa aplicado das atividades de financiamentos</b>	<b>(3.963)</b>	<b>(3.850)</b>
<b>(Redução)/aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(78)</b>	<b>7</b>
Saldo de caixa e equivalentes no início do exercício	1.265	1.258
Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício	1.187	1.265
<b>(Redução)/aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(78)</b>	<b>7</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E 2013

(Em milhares de reais)

	31/12/2014	31/12/2013
<b>Receitas</b>	<b>4.291</b>	<b>4.183</b>
Receitas de aluguel e prestação de serviços	-	(8)
<b>Outras receitas</b>	<b>-</b>	<b>(8)</b>
Outras receitas	(147)	(364)
<b>Insunso adquiridos de terceiros</b>	<b>(147)</b>	<b>(364)</b>
Outros	(147)	(364)
<b>Valor adicionado líquido gerado</b>	<b>4.144</b>	<b>3.811</b>
Receitas financeiras	(573)	1.001
Outros	107	81
<b>Valor adicionado para distribuição</b>	<b>(680)</b>	<b>920</b>
Ajuste valor justo propriedades para investimento	(680)	920
<b>Valor adicionado para distribuição</b>	<b>3.571</b>	<b>4.812</b>
<b>Distribuição do valor adicionado:</b>	<b>3.571</b>	<b>4.812</b>
<b>Impostos, taxas e contribuições</b>		

# BRPR 55 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

CNPJ nº 07.710.591/0001-30

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS - 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E 2013 (Em milhares de reais)

Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
Diferença temporária - depreciação	<b>7.300</b>	7.531
Outros	<b>1.449</b>	396
<b>IR diferido passivo</b>	<b>131</b>	122
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social	<b>8.880</b>	8.049
<b>IR diferido ativo</b>	<b>(2.584)</b>	(3.051)
<b>IR diferido líquido</b>	<b>(2.584)</b>	(3.051)
	<b>6.296</b>	4.998

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros atribuíveis às diferenças temporárias entre a base fiscal de ativos e passivos e seu respectivo valor contábil. As estimativas de recuperação dos créditos tributários (R\$2.584) foram baseadas no prejuízo fiscal levando em consideração diversas premissas financeiras e de negócios consideradas no encerramento do período de 31 de dezembro de 2014. Consequentemente, essas estimativas estão sujeitas a não se concretizarem no futuro tendo em vista as incertezas inerentes a essas previsões.

Os impostos diferidos passivos são oriundos dos ajustes entre os reconhecimentos e critérios contábeis diferentes entre a contabilidade fiscal e a societária. Esse saldo está representado pela diferença temporária tributável, e a obrigação de pagar o tributo incidente sobre o lucro em períodos futuros é um passivo fiscal diferido. A realização desse passivo decorrerá da alienação desse ativo, com isso, a diferença temporária tributável revertêr e a entidade terá lucro tributável. Os ajustes que ocasionam o registro contábil de impostos diferido passivo referem-se a valor justo dos imóveis.

### 10. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) **Capital social**

Em 31 de dezembro de 2014, o capital social subscrito e integralizado é de R\$4.859, dividido em 4.859.969 ações sendo que 4.859.959 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal e sem direito a voto, e 10 ações preferenciais, nominativas, sem valor nominal, e com 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 período em que o montante do dividendo mínimo obrigatório for superior à parcela realizada do lucro líquido do período, a parcela excedente deve ser registrada na reserva de lucros a realizar.

O cálculo é elaborado anualmente, sendo que em 31 de dezembro de 2014 a reserva de lucros a realizar totalizou R\$5.919.

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 6404/76.

A Lei nº 9.249/95, complementada por disposições legais contidas na Lei 9.430/96, facultou a dedutibilidade fiscal do registro contábil de juros sobre capital próprio, calculados com base na variação da Taxa de Juros de Longo Prazo - TJLP vigente no período. Esses juros são computados tendo por base o patrimônio líquido, sendo que, para efeito de dedutibilidade fiscal, devem ser pagos ou creditados aos acionistas, estando limitados a 50% do lucro líquido do exercício ou 50% das reservas de lucros retidos relativos a exercícios anteriores.

e) **(Prejuízo)/lucro por ação**

(Prejuízo)/lucro atribuível aos acionistas controladores da Companhia

Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas

**(Prejuízo)/lucro básico por ação - reais**

A Companhia não possui dívida conversível em ações com opção de compra de ações outorgada, por isso, não calcula o lucro por ação diluído.

### 11. RECEITA LÍQUIDA

	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
Vivo (RS)	<b>4.291</b>	4.183
Tributos sobre receita	<b>(199)</b>	(195)
Receita líquida	<b>4.092</b>	3.988

## 12. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
Serviços prestados por terceiros	<b>(26)</b>	(15)
Publicações legais e outras	<b>(102)</b>	(241)
Impostos e taxas	<b>(2)</b>	(4)
Outras despesas administrativas	<b>(19)</b>	(108)
<b>Total</b>	<b>(149)</b>	(368)

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.

## 13. RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

Os saldos estão representados por:

	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
<b>Despesas financeiras</b>		
Juros sobre empréstimos CRI	<b>(2.603)</b>	(3.141)
Amortização de encargos sobre empréstimos	<b>(62)</b>	(49)
Outros	<b>118</b>	144
<b>Total</b>	<b>(2.547)</b>	(3.046)
<b>Receitas financeiras</b>		
Rendimento sobre aplicações financeiras	<b>112</b>	87
Outras receitas financeiras	<b>(5)</b>	(6)
<b>Total</b>	<b>107</b>	81
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(2.440)</b>	(2.965)

	<b>DIRETORIA</b>	
	<b>Claudio Bruni</b>	<b>Pedro Márcio Daltro dos Santos</b>
	Diretor Presidente	Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

	<b>CONTADOR</b>
	<b>Felipe Carneiro</b>
	CRC 1SP296093/P-3

### 14. 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 à 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 e os recebíveis são títulos de curto prazo. Os indexadores condicionados nos instrumentos de arrendamento são semelhantes aos utilizados nas operações estruturadas de emissão de CRI.

(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 compatabilidade 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 nº 475, de 17 de dezembro de 2008, estabeleceu 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 Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) 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 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,

	<b>Certificado de recebíveis imobiliários</b>			<b>Aluguéis a receber</b>		
	<b>31/12/2014</b>			<b>Prazo de locação</b>		
	<b>Projeto</b>	<b>Circulante</b>	<b>Não circulante</b>	<b>Início</b>	<b>Término</b>	<b>Vencimento</b>
	Vivo (RS)	2.261	15.387	01/11/2015	30/10/2020	Anual
	Custos de transação	(386)	-	-	-	-
	<b>Total</b>	<b>1.875</b>	<b>15.387</b>	-	-	-

c) **Mensuração do valor justo**

A Companhia apresenta à seguir uma comparação por classe do valor contábil e do valor justo dos instrumentos financeiros apresentados nas demonstrações financeiras:

	<b>Valor contábil</b>		<b>Valor justo</b>	
	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
<b>Ativos financeiros</b>				
Caixa e equivalentes de caixa	<b>1.187</b>	1.265	<b>1.187</b>	1.265
Contas a receber	<b>712</b>	691	<b>712</b>	691
Tributos a recuperar	<b>153</b>	129	<b>153</b>	129
<b>Total</b>	<b>2.052</b>	<b>2.085</b>	<b>2.052</b>	<b>2.085</b>
<b>Passivos financeiros</b>				
Empréstimos e financiamentos	<b>17.262</b>	18.648	<b>17.262</b>	18.648
Contas a pagar	<b>7</b>	2	<b>7</b>	2
Tributos a recolher	<b>7</b>	4	<b>7</b>	4
<b>Total</b>	<b>17.276</b>	<b>18.654</b>	<b>17.276</b>	<b>18.654</b>

A Companhia divulga seus ativos e passivos financeiros a valor justo, com base nos prnunciamentos contábeis pertinentes que definem valor justo, os quais se referem a conceitos de avaliação e requerimentos de divulgações sobre o valor justo. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquiação, 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;

Hierarquiação 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 três 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.

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 2014 se aproximam dos valores de mercado. Os principais riscos atrelados às operações da Companhia estão ligados à 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 2014:

Análise de sensibilidade - resumido

<b>Indexador</b>	<b>Queda de 50%</b>	<b>Queda de 25%</b>	<b>Cenário provável</b>	<b>Aumento de 25%</b>	<b>Aumento de 50%</b>
CDI	5,39%	8,08%	10,77%	13,47%	16,16%
IGP-M	1,85%	2,77%	3,69%	4,61%	5,54%

	<b>Saldo líquido</b>	<b>Queda</b>	<b>Queda</b>	<b>Cenário</b>	<b>Aumento</b>	<b>Aumento</b>
	<b>31/12/2014</b>	<b>de 50%</b>	<b>de 25%</b>	<b>provável</b>	<b>de 25%</b>	<b>de 50%</b>
CDI	<b>1.157</b>	<b>62</b>	<b>93</b>	<b>125</b>	<b>156</b>	<b>187</b>
	<b>(16.550)</b>	<b>(305)</b>	<b>(457)</b>	<b>(611)</b>	<b>(763)</b>	<b>(915)</b>
<b>Total</b>	<b>(15.393)</b>	<b>(243)</b>	<b>(364)</b>	<b>(486)</b>	<b>(607)</b>	<b>(728)</b>

	<b>Saldo em</b>	<b>CDI</b>	<b>IGP-M</b>	<b>Sem</b>
	<b>31/12/2014</b>	<b>CDI</b>	<b>IGP-M</b>	<b>Indexador</b>
<b>Ativos</b>				
Caixa e equivalentes de caixa	<b>1.187</b>	<b>1.157</b>	-	<b>30</b>
<i>Caixa e bancos</i>	<b>30</b>	-	-	<b>30</b>
<i>Aplicações financeiras</i>	<b>1.157</b>	<b>1.157</b>	-	-
Contas a receber	<b>712</b>	-	<b>712</b>	-
<i>Aluguéis a receber</i>	<b>712</b>	-	<b>712</b>	-
<b>Total dos ativos com riscos financeiros</b>	<b>1.899</b>	<b>1.157</b>	<b>712</b>	<b>30</b>
<b>Passivos</b>				
Empréstimos e financiamentos	<b>(17.262)</b>	-	<b>(17.262)</b>	-
<i>Certificado de recebível imobiliário - CRI</i>	<b>(17.262)</b>	-	<b>(17.262)</b>	-
<b>Total dos passivos com riscos financeiros</b>	<b>(17.262)</b>	-	<b>(17.262)</b>	-
<b>Ativos e passivos líquidos</b>	<b>(15.363)</b>	<b>1.157</b>	<b>(16.550)</b>	<b>30</b>

b) **Demonstrativo de cálculo a valor presente dos Aluguéis a Receber versus CRI**

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários são títulos colocados no mercado com o objetivo de captar recursos que viabilizem a aquisição de recebíveis ou a quitação dos empréstimos-ponte captados para a aquisição dos terrenos e construção dos empreendimentos que darão origem aos recebíveis. As condições estabelecidas para resgates dos títulos são definidas em virtude das taxas, dos indexadores, dos prazos e do fluxo de amortizações dos recebíveis que lhes dão lastro, gerando compatibilidade entre ativos e passivos. A captação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários não se concretizará se não existirem oportunidades de aquisição ou geração de recebíveis em condições adequadas à garantia dos recursos captados.

	<b>Prazo de locação</b>			<b>Aluguéis a receber</b>		
	<b>Início</b>	<b>Término</b>	<b>Vencimento</b>	<b>Parcelas a receber</b>	<b>Valor da parcela</b>	<b>Saldo a receber</b>
	01/11/2015	30/10/2020	Anual	6	4.271	25.626
	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	<b>25.626</b>
	-	-	-	-	-	<b>18.588</b>

	<b>Descrição</b>	<b>Nível da hierarquia</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
	Ativos financeiros			
	Aplicações financeiras	2	<b>1.157</b>	1.245
	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:			
	<i>Caixa e equivalentes de caixa, contas a receber, impostos a recuperar, fornecedores e impostos a recolher:</i> aproximam-se de seus valores de realização grande parte devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos.			
	<i>Empréstimos e Financiamentos:</i> as taxas pactuadas refletem substancialmente as condições usuais de mercado em 31 de dezembro de 2014 e 31 de dezembro de 2013, visto que se tratam de captações recentes.			

### 15. 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.

## 16. COBERTURAS DE SEGUROS

Em 31 de dezembro de 2014, os seguros das propriedades para investimento são contratados pelos respectivos locatários, sendo a Companhia a beneficiária. Os valores dos seguros contratados diretamente pela Companhia são considerados suficientes, segundo a opinião de assessores especialistas em seguros, e estão assim demonstrados:

<b>Modalidade</b>	<b>Valor da Cobertura</b>
Incêndio/Roubo	15.227
Lucros cessantes	4.459
	<b>19.686</b>

Os seguros das propriedades para investimentos foram renovados em agosto de 2014, com vigência de 12 meses. Não está incluído no escopo dos trabalhos de nossos auditores, emitir conclusão sobre a suficiência da cobertura de seguros, cuja adequação foi avaliada e determinada pela Administração da Companhia.

## 17. EVENTOS SUBSEQUENTES

Não houve evento subsequente passível de divulgação, no âmbito do CPC 24 - Evento Subsequente.

Aos Acionistas e Administradores da **BRPR 55 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.**

São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras da BRPR 55 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2014 e as respectivas demonstrações do resultado e 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 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.



São Paulo, 2 de fevereiro de 2015

Building a better working world

**ERNST & YOUNG**

**Auditores Independentes S.S.**

CRC-2SP015199/O-6

**Marcos Alexandre S. Pupo**

Contador CRC-1SP221749/O-0

**Anderson Lopes Bastos**

Contador CRC-1SP253897/O-3