

BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.



CNPJ nº 06.137.677/0001-52

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Prezados Acionistas,

A administração da BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. apresenta o Comentário de Desempenho e as informações financeiras com o relatório de revisão dos auditores independentes, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017. As informações financeiras são elaboradas de acordo com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários. O Comentário de Desempenho deve ser lido em conjunto com as informações financeiras da Companhia e 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 VRJ Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. teve sua administração alterada e passou a se chamar BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

- A BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. tem como objeto social, conforme seu estatuto:
- a) A aquisição e securitização de créditos imobiliários;
 - b) Emissão pública e colocação, no mercado financeiro, de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI's, debêntures ou quaisquer outros títulos de crédito ou valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, desde que as respectivas estruturas, intermediações e coordenações tenham sido realizadas exclusivamente pelo Banco Itaú BBA S.A.;
 - c) Realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos créditos imobiliários referidos nos itens anteriores;
 - d) Aquisição e venda de imóveis, de direitos sobre a superfície de imóveis, de posse de usufruto, desde que estes sejam voltados, exclusivamente, à geração de recebíveis imobiliários objeto de futura emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI's ou quaisquer outros títulos ou valores mobiliários, observado o disposto no inciso "b" acima;
 - e) Construção civil em bens imóveis próprios ou dos quais detenha a superfície, posse ou usufruto, desde que estes sejam voltados, exclusivamente, à geração de recebíveis imobiliários, objeto de futura emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI's ou quaisquer outros títulos ou valores mobiliários, observado o disposto no inciso "b" acima;

- f) Locação de bens imóveis próprios, na qualidade de locadora, desde que sejam destinadas, exclusivamente, à geração de recebíveis imobiliários objeto de futura emissão e colocação no mercado financeiro, de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI's ou quaisquer outros títulos ou valores mobiliários, observado o disposto no inciso "b" acima;
- g) Emissão privada de debêntures simples subordinadas;
- h) A Companhia não poderá constituir subsidiária nem participar de outras sociedades ou grupo de sociedades. A Companhia não poderá incorporar outra sociedade, nem ser incorporada em outra Companhia, nem participar de fusão, cisão ou transformação. A Companhia deverá pagar integral e pontualmente suas obrigações fiscais e apenas poderá deixar de fazê-lo em razão de decisão judicial que assim a autorize. No entanto, até que tal decisão judicial se torne definitiva, não passível de qualquer recurso pelas autoridades fazendárias a Companhia deverá provisionar, contábil e financeiramente, mensalmente, os valores que seriam devidos caso tal decisão judicial não existisse. A provisão financeira será feita por meio de aquisição de títulos de renda fixa, negociados no mercado financeiro, de emissão do Tesouro Nacional e/ou Banco Central e/ou títulos, ou fundos de renda fixa, emitidos ou administrados pelas instituições componentes dos seguintes grupos financeiros: Itaú, Unibanco, Santander ou Bradesco.
- i) A Companhia tem suas receitas e endividamento corrigidos pelo Índice IGP-M que no quarto trimestre de 2017, apresentou variação acumulada de -0,53%, ante uma variação positiva de 7,19% em igual período do ano anterior.
- j) 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.
- k) A Companhia não realiza 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 2018.
- l) Conforme estatuto da Companhia, a distribuição de resultado apurado no encerramento do exercício, obedece às determinações contidas na Lei nº 6.404/76. Conforme ainda seu estatuto, a Companhia não distribuirá dividendos intermediários.
- m) As atividades da Companhia não apresentam riscos ao meio ambiente.

Capital Social

O capital social subscrito e integralizado é de R\$ 46.286 mil dividido em 8.137.258 ações sendo que 8.137.248 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	
	André Bergstein
	Martin Andres Jaco
	Vanessa Rizzon

Diretoria Administrativa

Está composta, atualmente, por um membro, conforme demonstrado na tabela abaixo. Os mandatos de todos os membros são válidos por dois anos.

Diretoria Administrativa	
	André Bergstein

Outras Informações

Nossos auditores, KPMG Auditores Independentes, não prestaram outros serviços que não o de revisão das informações trimestrais da Companhia.

São Paulo, 29 de janeiro de 2018

BALANÇOS PATRIMONIAIS - 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016 (Em milhares de reais)		
	31/12/2017	31/12/2016
Ativo		
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	4.176	384
Contas a receber de clientes (Nota 6)	27.608	26.200
Tributos a recuperar	1.657	405
Despesas antecipadas	24	36
Total do ativo circulante	33.465	27.025
Não circulante		
Propriedades para investimentos (Nota 7)	263.700	261.300
Total do ativo não circulante	263.700	261.300
Total do ativo	297.165	288.325

BALANÇOS PATRIMONIAIS - 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016 (Em milhares de reais)		
	31/12/2017	31/12/2016
Passivo		
Circulante		
Certificados de recebíveis imobiliários (Nota 8)	25.151	20.290
Contas a pagar	13	23
Impostos a recolher	48	53
Provisão para imposto de renda e contribuição social	1	147
Dividendos e JCP a pagar	4.848	2.718
Adiantamento para futuro aumento de capital (Nota 10)	9.200	-
Outros passivos circulantes	97	97
Total do passivo circulante	39.358	23.328
Não circulante		
Certificados de recebíveis imobiliários (Nota 8)	82.813	109.585
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 9)	52.518	49.104
Total do passivo não circulante	135.331	158.689
Patrimônio líquido		
Capital social (Nota 11)	46.286	43.268
Reservas de lucros (Nota 11)	76.190	63.040
Total do patrimônio líquido	122.476	106.308
Total do passivo e patrimônio líquido	297.165	288.325

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO - EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016 (Em milhares de reais)								
	Capital social subscrito e integralizado	Capital social a integralizar	Reservas de lucros			Dividendos complementares propostos	Lucros acumulados	Total
			Reserva legal	Reserva de lucros realizar	Retenção de lucros			
Saldos em 31 de dezembro de 2015	6.528	3.500	1.306	40.456	8.722	33.240	-	93.752
Aumento de capital	3.500	(3.500)	-	-	-	-	-	-
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	15.754	15.754
Capitalização de dividendos complementares propostos	33.240	-	-	-	-	(33.240)	-	-
Deliberações de juros sobre capital próprio (JCP)	-	-	-	-	(3.198)	-	(3.198)	-
Constituição de reserva legal no exercício	-	-	788	-	-	-	(788)	-
Constituição de reserva de retenção de lucros	-	-	-	-	14.966	-	(14.966)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2016	43.268	-	2.094	40.456	20.490	-	-	106.308
Aumento de capital	3.018	-	-	-	-	-	3.018	-
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	18.853	18.853
Deliberação de juros sobre capital próprio (JCP)	-	-	-	-	(5.703)	-	(5.703)	-
Constituição de reserva legal no exercício	-	-	943	-	-	-	(943)	-
Constituição de reserva de retenção de lucros	-	-	-	-	17.910	-	(17.910)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2017	46.286	-	3.037	40.456	32.697	-	-	122.476

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016 (Em milhares de reais, exceto lucro por ação)		
	31/12/2017	31/12/2016
Receita operacional líquida (Nota 12)	32.933	32.670
Lucro bruto	32.933	32.670
Receitas (despesas) operacionais	-	-
Despesas gerais e administrativas (Nota 13)	(309)	(318)
Outras receitas operacionais	-	154
Resultado com valor justo das propriedades para investimento (Nota 7)	2.400	9.475
Lucro antes das receitas e despesas financeiras	30.024	41.981
Receitas financeiras (Nota 14)	753	1.106
Despesa financeiras (Nota 14)	(10.181)	(20.872)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	20.596	22.215
Imposto de renda e contribuição social (Nota 9)	(6.743)	(6.461)
Lucro líquido do exercício	18.853	15.754
Média ponderada do número de ações	8.101.770	7.182.180
Lucro básico e diluído por ação em reais (Nota 10.f)	2,32702	2,19348

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016 (Em milhares de reais)		
	31/12/2017	31/12/2016
Lucro líquido do exercício	18.853	15.754
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente do exercício	18.853	15.754

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016 (Em milhares de reais)		
	31/12/2017	31/12/2016
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	26.236	29.919
Fluxo de caixa das atividades operacionais	29.901	32.090
Lucro líquido do período	18.853	15.754
Valor justo de propriedades para investimentos	(2.400)	(9.475)
Imposto de renda diferido	3.415	5.050
Custos de transação	368	194
Juros e variações monetárias s/empréstimos	9.665	20.567
Variação nos ativos e passivos	(3.665)	(2.171)
Contas a receber de clientes	(1.408)	(2.823)
Impostos a recuperar	(1.252)	931
Outros ativos circulantes	12	6
Impostos sobre juros sobre capital próprio	(856)	(480)
Outros passivos circulantes	(161)	195
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	-	(25)
Aquisição de propriedades para investimentos	-	(25)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos	(22.444)	(30.311)
Aumento de capital social	300	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	9.200	-
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(31.944)	(30.311)
Caixa aplicado das atividades de financiamentos	3.792	(417)
Aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa	384	801
Saldo de caixa e equivalentes no início do exercício	4.176	384
Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício	4.176	384

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016 (Em milhares de reais)		
	31/12/2017	31/12/2016
Receitas	34.539	34.417
Receitas de aluguel e prestação de serviços	34.539	34.263
Outras receitas	-	154
Outras receitas	-	154
Insumos adquiridos de terceiros	(265)	(315)
Outros	(265)	(315)
Insumos adquiridos de terceiros	(265)	(315)
Valor adicionado gerado	34.274	34.102
Valor adicionado recebido em transferência	3.153	10.581
Receitas financeiras	753	1.106
Outros	2.400	9.475
Ajuste valor justo propriedades para investimento	2.400	9.475
Valor adicionado para distribuição	37.427	44.683
Distribuição do valor adicionado	37.427	44.683
Impostos taxas e contribuições	8.393	8.057
Federais	6.968	8.054
Municipais	1.425	3
Remuneração do capital de terceiros	10.181	20.872
Juros	10.148	20.865
Outros	33	7
Remuneração do capital próprio	18.853	15.754
Jucros retidos	18.853	15.754

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016 (Em milhares de reais)		
	31/12/2017	31/12/2016
Receitas	34.539	34.417
Receitas de aluguel e prestação de serviços	34.539	34.263
Outras receitas	-	154
Outras receitas	-	154
Insumos adquiridos de terceiros	(265)	(315)
Outros	(265)	(315)
Insumos adquiridos de terceiros	(265)	(315)
Valor adicionado gerado	34.274	34.102
Valor adicionado recebido em transferência	3.153	10.581
Receitas financeiras	753	1.106
Outros	2.400	9.475
Ajuste valor justo propriedades para investimento	2.400	9.475
Valor adicionado para distribuição	37.427	44.683
Distribuição do valor adicionado	37.427	44.683
Impostos taxas e contribuições	8.393	8.057
Federais	6.968	8.054
Municipais	1.425	3
Remuneração do capital de terceiros	10.181	20.872
Juros	10.148	20.865
Outros	33	7
Remuneração do capital próprio	18.853	15.754
Jucros retidos	18.853	15.754

Valor justo dos instrumentos financeiros
Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

4. NOVAS NORMAS E INTERPRETAÇÕES AINDA NÃO ADOTADAS

A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas que ainda não estão em vigor. A natureza e a vigência de cada uma das novas normas e alterações são descritas a seguir:

Pronunciamento	Descrição	Vigência
CPC 48 - Instrumentos Financeiros	Refere-se à primeira fase do projeto de substituição da IAS 39 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2018.
CPC 47 - Receitas de contratos com clientes	Convergência do IASB ("International Accounting Standards Board") e FASB ("Financial Accounting Standards Board") sobre o reconhecimento de receita em transações de contratos com clientes.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2018.
IFRS 16 - Arrendamento	Refere-se à definição e a orientação do contrato de arrendamento previsto na IAS17.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019.

(a) A Administração da Companhia aguarda a edição do correspondente normativo no Brasil pelo CPC para análise dos possíveis impactos em suas demonstrações financeiras. A Companhia pretende adotar as novas normas e/ou alterações na data de vigência requerida com base no método aplicável a cada pronunciamento podendo ser sua apresentação de forma retrospectiva ou prospectiva.

Para as normas já em vigor a partir de 01 de janeiro de 2018, a Administração adotará o modelo de apresentação retrospectiva para o CPC 47 e prospectiva para o CPC 48, não havendo impacto significativo nas demonstrações financeiras do exercício de 2017 com base nas características da companhia, bem como nas avaliações preparadas pela Companhia.

5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Os saldos por projetos estão representados por:

	31/12/2017	31/12/2016
Caixa e bancos	14	10
Aplicações financeiras (a)	4.162	374
	4.176	384

(a) As aplicações financeiras da Companhia estão representadas substancialmente por operações compromissadas lastreadas em CDBs de emissão de instituições financeiras de primeira linha, sendo resgatáveis em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações. A Companhia tem políticas de investimentos financeiros que determinam que os investimentos se concentrem em valores mobiliários de baixo risco e aplicações em instituições financeiras de primeira linha, remuneradas a taxa de 93% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

6. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Foi firmado, em 15 de dezembro de 2004, o Contrato de Construção e Locação de Imóvel ("O Contrato"), que tem duração inicial de 15 anos contados a partir da data de emissão do Termo de Recebimento Provisório (TRP), emitido em 5 de março de 2006, podendo ser prorrogado de acordo com o Contrato. Os valores são acrescidos da variação percentual acumulada do IGP-M/FGV, conforme Segundo Aditivo ao Contrato de Construção e Locação de Imóvel datado de 5 de março de 2006. O contrato de aluguel é regulado pelo contrato firmado entre a BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. e a Vivo S.A. (antiga denominação de Telerj Celular S.A.) em 15 de dezembro de 2004 e posteriormente em 31 de dezembro de 2005 e 5 de março de 2006. O principal do aluguel mais atualizações é recebido anualmente em março.

	Período de locação		Reajuste Mens/Ano	Circulante			
	Início	Término					
Vivo (RJ) 05/março/06	04/março/21	Annual	Postecipado	março/18	IGP-M	27.608	26.200
Total						27.608	26.200

O saldo refere-se ao reconhecimento mensal do arrendamento com vencimento postecipado, recebido anualmente, conforme contrato mencionado acima. Está sendo apropriado mensalmente no resultado do exercício o valor de R\$2.761 (R\$ 2.620 em 2016).

7. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

	31/12/2017	Valor justo	31/12/2016
Ed. Barra (RJ)	263.700	2.400	261.300
Total	263.700	2.400	261.300

BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

CNPJ nº 06.137.677/0001-52

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS - 31 DE DEZEMBRO DE 2017 (Em milhares de reais)

d) *Reserva de retenção de lucro*

A destinação do montante registrado na rubrica de reserva de retenção de lucro, a qual será aprovada pela Assembleia Geral Ordinária, de acordo com o artigo 196 da Lei nº 6.404/76. Tal reserva assegura recursos para investimentos, acréscimos de capital de giro e será destinado a critério da Administração por Assembleia Geral, conforme estatuto da Companhia.

e) *Dividendos e JCP*

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, é garantido aos acionistas dividendo mínimo obrigatório de 0,001% do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei 6.404/76.

Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia deliberou a quantia de R\$5.703 a título de juros remuneratórios do capital próprio, calculado com base em 30 de novembro de 2017, considerando as reservas de lucros da Companhia.

Para fins de atendimento às normas expedidas pela administração tributária federal, o montante dos juros sobre capital próprio foi contabilizado como despesa financeira e revertido, para fins de publicação, para reserva de lucros, de acordo com a Deliberação CVM nº 207/96.

f) *Lucro/prejuízo por ação*

Lucro básico por ação	31/12/2017	31/12/2016
Numerador:		
Lucro líquido do exercício	18.853	15.754
Tributos ponderado do número de ações	8.101.770	7.182.180
Média ponderada do número de ações	2,32702	2,19348
Lucro líquido básico e diluído por ação - em Reais		
A Companhia não possui dívida conversível em ações com opção de compra de ações outorgada, por isso, o lucro por ação diluído é igual ao lucro básico por ação.		

12. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	31/12/2017	31/12/2016
Receita de aluguel	34.539	34.263
Tributos sobre receita	(1.606)	(1.593)
Receita operacional líquida	32.933	32.670

13. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS	31/12/2017	31/12/2016
Serviços prestados por terceiros	(63)	(30)
Publicações legais e outras	(135)	(153)
Impostos e taxas	(44)	(3)
Outras despesas administrativas	(77)	(132)
Total	(309)	(318)

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.

14. RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO	31/12/2017	31/12/2016
Os saldos estão representados por:		
Despesas financeiras	31/12/2017	31/12/2016
Juros sobre empréstimos CRI	(9.665)	(16.919)
Amortização de encargos sobre empréstimos	(115)	(192)
Encargos sobre empréstimos	(368)	
Outros	(33)	(6)
Total	(10.181)	(17.117)
Receitas financeiras		
Rendimento sobre aplicações financeiras	272	138
Outras receitas financeiras	481	780
Total	753	918
Resultado financeiro	(9.428)	(16.199)

15. INSTRUMENTOS FINANCEIROS	31/12/2017	31/12/2016
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.

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

iii) *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 a rigorosa análise qualitativa, abrangendo,

Certificado de recebíveis imobiliários	31/12/2017	31/12/2016	Aluguéis a receber	31/12/2017	31/12/2016	Parcelas a receber	31/12/2017	31/12/2016	Taxa contratual - CRI	31/12/2017	31/12/2016	Valor presente	31/12/2017	31/12/2016
Projeto	Circulante	Não circulante	Início	Término	Vencimento	Valor a receber	Saldo a receber	Valor a receber	Valor a receber	Valor a receber	Valor a receber	Valor a receber	Valor a receber	Valor a receber
Vivo (RJ)	25.446	83.182	05/março/06	04/março/21	Anual	4	33.130	132.520	9,5%	0,76%	112.787	112.787	112.787	
Custos de transação	(295)	(369)												
Total	25.151	82.813						132.520					112.787	

b) Mensuração do valor justo	31/12/2017	31/12/2016
A Administração apresenta a seguir uma comparação por classe do valor contábil e do valor justo dos instrumentos financeiros apresentados nas demonstrações financeiras:		
	Valor contábil	Valor justo
	31/12/2017	31/12/2016
	31/12/2017	31/12/2016

Ativos financeiros	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Caixa e equivalentes de caixa	4.176	384	4.176	384
Contas a receber	27.608	26.200	27.608	26.200
Total	31.784	26.584	31.784	26.584

Passivos financeiros	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Empréstimos e financiamentos	(108.628)	(129.874)	(117.661)	(140.472)
Contas a pagar	(13)	(23)	(13)	(23)
Total	(108.641)	(129.897)	(117.674)	(140.495)

O valor contábil dos instrumentos financeiros registrados no balanço patrimonial reflete, conforme avaliação da administração, a melhor estimativa de valor de mercado, pois cada instrumento contém variáveis de juros, riscos de mercado e de crédito, que na inexistência de um mercado ativo, não permitem que esses valores sejam recompostos com premissas diferentes daquelas em que as operações foram originalmente pactuadas.

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

- Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento;
- Hierarquização em três 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 três níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia. Esses dois tipos de *inputs* criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:
- Nível 1 - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;
- Nível 2 - Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis; e
- Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis. A composição abaixo demonstra ativos financeiros da companhia à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia de valorização.

Descrição	Nível da hierarquia	31/12/2017	31/12/2016
Ativos financeiros			
Aplicações financeiras	2	4.162	374

entre outros quesitos, a análise histórica da pontualidade na solvência das obrigações e a relação entre saldos devedores e garantias a eles relacionadas. Adicionalmente, quando aplicável, os instrumentos de arrendamento estão garantidos por possibilidade de alienação do imóvel arrendado.

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

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

a) *Análise da sensibilidade dos instrumentos financeiros derivativos*

A instrução CVM 475, de 17 de dezembro de 2008, estabelece que as Companhias abertas devem divulgar quadro demonstrativo de análise de sensibilidade, para cada tipo de risco de mercado considerada 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 CRIs - Certificados de Recebíveis Imobiliários e pelos Contratos de recebíveis tomados como lastro para a emissão desses certificados estão sujeitos às condições equivalentes de taxas, indexadores e prazos, situação que torna neutros os efeitos decorrentes de quaisquer cenários econômicos aos quais a Companhia pode estar exposta. Essa condição é forçada 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, reconhecidos ou não como ativos ou passivos em seu balanço patrimonial. Os instrumentos financeiros da Companhia são representados por caixa e equivalentes de caixa (registrado pelo valor justo por meio do resultado) e certificados de recebíveis imobiliários (registrados pelo valor de custo, acrescidos de rendimentos ou encargos incorridos), os quais até 31 de dezembro de 2017 se aproxima dos valores de mercado. Os principais riscos atrelados às operações da Companhia estão ligados à variação da CDI para aplicações financeiras e do IGP-M para os certificados recebíveis imobiliários. 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 2017:

Análise de sensibilidade - resumido	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	3,44%	5,17%	6,89%	8,61%	10,33%
IGP-M	-0,26%	-0,39%	-0,52%	-0,65%	-0,78%

Ativos e passivos líquidos	Saldo líquido 31/12/17	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	4.162	143	215	287	358	430
IGP-M	(81.020)	211	317	422	528	633
Total	(76.858)	354	532	709	886	1.063

Ativos	Saldo líquido 31/12/2017	CDI	IGP-M	TR	Indexador
Caixa e equivalentes de caixa	4.176	4.162	-	-	14
Caixa e bancos	14				14
Aplicações financeiras	4.162	4.162			
Contas a receber	27.608	-	27.608	-	-
Aluguéis a receber	27.608	-	27.608	-	-
Total dos ativos com riscos financeiros	31.784	4.162	27.608	-	14
Passivos					
Empréstimos e financiamentos	(108.628)	-	(108.628)	-	-
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(108.628)		(108.628)		
Custos de transação	(13)				(13)
Total dos passivos com riscos financeiros	(108.641)	-	(108.628)	-	(13)
Ativos e passivos líquidos	(76.857)	4.162	(81.020)	-	1

a) *Demonstrativo de cálculo a valor presente dos aluguéis a receber versus CRIs*

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários são títulos colocados no mercado com o objetivo de captar recursos que viabilizam 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 a garantia dos recursos captados.

Projeto	Circulante	Não circulante	Prazo de locação	Parcelas a receber	Valor a receber	Saldo a receber	Taxa contratual - CRI	Valor presente
Vivo (RJ)	25.446	83.182	05/março/06	04/março/21	Anual	4	33.130	132.520
Custos de transação	(295)	(369)						
Total	25.151	82.813						112.787

b) Mensuração do valor justo	31/12/2017	31/12/2016
A Administração apresenta a seguir uma comparação por classe do valor contábil e do valor justo dos instrumentos financeiros apresentados nas demonstrações financeiras:		
	Valor contábil	Valor justo
	31/12/2017	31/12/2016
	31/12/2017	31/12/2016

Ativos financeiros	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Caixa e equivalentes de caixa	4.176	384	4.176	384
Contas a receber	27.608	26.200	27.608	26.200
Total	31.784	26.584	31.784	26.584

Passivos financeiros	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Empréstimos e financiamentos	(108.628)	(129.874)	(117.661)	(140.472)
Contas a pagar	(13)	(23)	(13)	(23)
Total	(108.641)	(129.897)	(117.674)	(140.495)

O valor contábil dos instrumentos financeiros registrados no balanço patrimonial reflete, conforme avaliação da administração, a melhor estimativa de valor de mercado, pois cada instrumento contém variáveis de juros, riscos de mercado e de crédito, que na inexistência de um mercado ativo, não permitem que esses valores sejam recompostos com premissas diferentes daquelas em que as operações foram originalmente pactuadas.

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

- Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento;
- Hierarquização em três 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 três níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia. Esses dois tipos de *inputs* criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:
- Nível 1 - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;
- Nível 2 - Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis; e
- Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis. A composição abaixo demonstra ativos financeiros da companhia à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia de valorização.

Descrição	Nível da hierarquia	31/12/2017	31/12/2016
Ativos financeiros			
Aplicações financeiras	2	4.162	374

10. ADIANTAMENTO PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL	31/12/2017	31/12/2016
Em 10/05/2017, a Companhia aprovou mediante Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital, o adiantamento para futuro aumento de capital no valor total de R\$1.200.		
Em 29/06/2017, a Companhia aprovou mediante Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital, o adiantamento para futuro aumento de capital no valor total de R\$8.000.		

11. PATRIMÔNIO LÍQUIDO	31/12/2017	31/12/2016
a) <i>Capital social</i>		
Em 20/02/2017, a Companhia aprovou mediante aprovação da Assembleia Geral e Extraordinária, o aumento de capital no valor total de R\$2.718, denominados anteriormente como juros sobre capital próprio.		
Em 28/04/2017, a Companhia aprovou mediante aprovação da Assembleia Geral e Extraordinária, o aumento de capital no valor de R\$300, denominados anteriormente como adiantamento para futuro aumento de capital.		

Em 31 de dezembro de 2017, o capital social subscrito e integralizado é de R\$46.286, dividido em 8.137.258 ações sendo que 8.137.248 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 período 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 a parcela realizada do lucro líquido do exercício, a parcela excedente deve ser registrada na reserva de lucros a realizar.

O cálculo é realizado anualmente, sendo que em 31 de dezembro de 2017, a reserva de lucros a realizar totalizou R\$ 40.456.

DIRETORIA	31/12/2017	31/12/2016
Martin Andrés Jaco	25.446	83.182
Diretor-Presidente	(295)	(369)
Total	25.151	82.813

Encargos financeiros a.a.	Próximo vencimento	Último vencimento	Circulante	Não Circulante	Não Circulante
9,5%	07/03/17	07/03/21	25.446	83.182	21.322
+ IGP-M			(295)	(369)	(1.032)
Total			25.151	82.813	109.585

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

||
||
||