

BRPR 55 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.



CNPJ nº 07.710.591/0001-30

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

- 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's") lastreados nos Créditos;
 f) A realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos Créditos referidos no item (e) anterior.

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 quarto trimestre de 2017, apresentou variação acumulada de -0,53%, ante uma variação positiva de 7,19% em igual período do ano anterior. A Companhia não contratou ou contratará funcionários, evitando assim, qualquer encargo trabalhista ou previdenciário, ou mesmo investimento em treinamentos específicos, sendo que, a administração da Companhia será exercida pela Diretoria, na forma da Lei e estatuto Social. A Companhia não realizou e não apresenta planos de realizar investimentos futuros em pesquisa e desenvolvimento de produtos e serviços, bem como de modificar e/ou incrementar suas operações em 2018. 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\$ 9.933 mil dividido em 6.378.150 ações sendo que 6.378.140 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 composto, 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

A Administração

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 11)	4.876	4.942
Lucro bruto	4.876	4.942
Receitas (despesas) operacionais		
Despesas gerais e administrativas (Nota 12)	(200)	(208)
Outras receitas operacionais	-	4
Resultado com valor justo das propriedades para investimento (Nota 7)	200	600
Lucro antes das receitas e despesas financeiras	4.876	5.338
Receitas financeiras (Nota 13)	120	359
Despesas financeiras (Nota 13)	(1.594)	(3.155)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	3.402	2.542
Imposto de renda e contribuição social (Nota 9)	(602)	(755)
Lucro líquido do exercício	2.600	1.787
Média ponderada do número de ações	6.378.150	5.011.419
Lucro básico e diluído por ação em reais (Nota 10)	0,4076	0,3566

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 (Prejuízo) líquido do exercício	2.600	1.787
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente do exercício	2.600	1.787

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	3.883	4.704
Fluxo de caixa das atividades operacionais	4.275	4.731
Lucro líquido do período	2.600	1.787
Valor justo de propriedades para investimentos	(200)	(600)
Imposto de renda diferido	404	507
Custos de transação	131	35
Juros e variações monetárias sobre empréstimos	1.340	3.002
Variação nos ativos e passivos	(392)	(27)
Contas a receber de clientes	-	(69)
Impostos a recuperar	(234)	48
Outros ativos circulantes	1	(2)
Impostos sobre Juros sobre Capital Próprio	(150)	(41)
Contas a pagar	1	(1)
Impostos a recolher	(29)	22
Outros passivos circulantes	19	16
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos	(4.680)	(4.980)
Aumento de capital social	-	4.500
Juros sobre capital próprio e dividendos pagos	-	(4.732)
	(4.680)	(4.748)
Aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa	(797)	(276)
Saldo de caixa e equivalentes no início do exercício	1.064	1.340
Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício	267	1.064

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	5.114	5.183
Receitas de aluguel e prestação de serviços	-	5
Outras receitas	-	5
Outras receitas	(172)	(205)
Insumos adquiridos de terceiros	(172)	(205)
Outros	(172)	(205)
Insumos adquiridos de terceiros	4.942	4.983
Valor adicionado bruto	4.942	4.983
Valor adicionado líquido gerado	320	959
Valor adicionado recebido em transferência	120	359
Receitas financeiras	200	600
Outros	200	600
Ajuste valor justo propriedades para investimento	5.262	5.942
Valor adicionado para distribuição	5.262	5.942
Distribuição do valor adicionado	1.067	1.000
Impostos Taxas e Contribuições	836	997
Federais	231	3
Municipais	1.595	3.155
Juros	1.587	3.139
Outros	8	16
Remuneração do capital próprio	2.600	1.787
Lucros retidos do período	2.600	1.787

(a) A Administração da Companhia guarda 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 estão representados por:

	31/12/2017	31/12/2016
Caixa e bancos	10	10
Aplicações financeiras (a)	267	1.054
	267	1.064

(a) As aplicações financeiras da Companhia estão representadas substancialmente por e operações compromissadas lastreadas em CDBs de emissão de instituições financeiras de primeira linha, sendo resgatáveis em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações.

A Companhia tem políticas de investimentos financeiros que determinam que os investimentos se concentrem em valores mobiliários de baixo risco e aplicações em instituições financeiras de primeira linha, remuneradas à taxa de 83,0% a 93,0% Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

6. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Foi firmado, em 20 de julho de 2004, o Contrato de Construção e Locação de Imóvel ("O Contrato"), aditado em 28 de dezembro de 2005, com duração de 180 meses, podendo ser prorrogado por mais 360 meses. O arrendamento é corrigido pela variação percentual acumulada do IGP-M/FVG.

Vivo (R\$)	Período de locação		Reajuste	Circulante
	Início	Término		
Total	01/nov/15	30/out/20	Annual Postecipado	IGP-M
				852
				852

7. PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

	31/12/2017	Valor justo	31/12/2016
Edifício Porto Alegre	37.400	200	37.200
Total	37.400	200	37.200

Informações sobre as propriedades para investimento
 O valor justo dos imóveis foi calculado por meio do método de Fluxo de Caixa Descontado (DCF), sendo calculado o valor presente com uma taxa de desconto seguindo o modelo CAPM (Capital Asset Pricing Model).

A taxa de desconto foi elaborada pelos especialistas externos, os quais calcularam a taxa partindo de uma taxa de juros em uma aplicação livre de risco, mais prêmios de risco de mercado (localidade, valor de aluguel, rating do locatário do imóvel entre outros).

Adicionalmente as taxas de capitalização também foram obtidas pelos especialistas externos, os quais consideraram a perpetuidade de cada imóvel.

O modelo de fluxo de caixa descontado foi estimado com base nos fluxos de caixa individuais de cada imóvel, sendo considerado o valor atual do aluguel até o final do contrato e o valor do aluguel de mercado atual projetado até o final do período que a Companhia estima manter a propriedade em seu portfólio. Após isso, estão descontadas do fluxo o orçamento de custos a incorrer - Capex. As taxas de desconto utilizadas no cálculo do Fluxo de Caixa (DCF) para o imóvel foram:

	31/12/2017	31/12/2016
Crescimento de longo prazo em taxas reais de aluguel (%)	De acordo com a condição específica do imóvel	De acordo com a condição específica do imóvel
Taxa de desconto	10,5% a.a.	11,25% a.a.
Cap Rate	8,5% a.a.	8,50% a.a.

As premissas de receitas de locações com recebimentos anuais foram consideradas nos fluxos de caixa pelo seu último valor de recebimento e para as receitas de locações com recebimentos anuais foi considerado o último recebimento mais a atualização do índice do contrato até 31 de dezembro de 2017. Essas receitas foram consideradas no fluxo de caixa até o final do contrato de locação vigente, sendo que nos casos em que o período do contrato vigente seja inferior ao "Hold period" as receitas de locações foram reajustadas no fluxo de caixa pelo valor de mercado atual disponibilizado por avaliadores especialistas no mercado imobiliário.

A Companhia calculou os fluxos de caixas pelo método de Taxa Real e com isso não foram considerados premissas de inflação nos cálculos.

Informações sobre a mensuração do valor justo da propriedade para investimento
 A propriedade para investimento é registrada a valor justo, que foi determinado com base em avaliações realizadas pelos especialistas independentes contratados pela Companhia, em 31 de dezembro de 2017. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, os valores de locação não foram objeto de revisão contratual.

Com base nas análises da carteira de imóveis elaboradas pela Administração da Companhia, o saldo das propriedades para investimento de R\$ 37.400 em 31 de dezembro de 2017 (R\$37.200 em 31 de dezembro de 2016) reflete as condições de mercado naquela data.

8. CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Foram emitidos 60 (sessenta) certificados de recebíveis imobiliários (CRIs), nominativo-escriturais, para subscrição pública, em série única, relativa à 1ª emissão da BRPR 55 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. com valor nominal unitário de R\$ 300 na data de 3 de novembro de 2005 (data de emissão) perfazendo o valor total de emissão de R\$ 18.000.

A captação financeira dos CRIs ocorreu em 2 de maio de 2006 no montante corrigido de R\$ 19.028 o qual serviu para quitação do empréstimo junto ao Banco Santander na mesma data.

Os CRIs têm prazo de 15 anos, vencendo em 3 de novembro de 2020, e têm como lastro os créditos imobiliários emergentes do Contrato de Construção e Locação de Imóvel de 20 de julho de 2004, aditado em 30 de outubro de 2005, 28 de dezembro de 2005 e 21 de janeiro de 2006, tendo como garantia:

- Regime fiduciário e constituição de patrimônio em separado;
- Garantia fiutante sobre o patrimônio da securitizadora;
- Alienação fiduciária do imóvel; Fiança da Vivo-RS (antiga denominação Telesp Celular) no âmbito do contrato de locação;
- Seguro de riscos empresariais do Imóvel.

• Os CRIs são conferidos: i) atualização monetária pela variação percentual acumulada do IGP-M/FVG, anualmente, a partir da Data de Emissão no período compreendido entre os meses de novembro de cada ano a outubro (inclusive) do ano subsequente e (ii) juros remuneratórios, a partir da data de emissão, correspondentes a 10,30%, ao ano.

continua

Prezados Acionistas,

A administração da BRPR 55 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 VPA Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. teve sua administração alterada e passou a se chamar BRPR 55 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

A BRPR 55 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., tem como objeto social, conforme seu estatuto:

- A aquisição de terreno situado no Município e Comarca de Porto Alegre;
- A construção da sede administrativa e corporativa da Celular CRT S.A.;
- A locação do Imóvel à Celular CRT S.A., pelo período de 180 (cento e oitenta) meses, uma vez concluída e aceita a obra;

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)	267	1.064
Contas a receber de clientes (Nota 6)	852	852
Tributos a recuperar	300	66
Despesas antecipadas	5	7
Total do ativo circulante	1.424	1.989
Não circulante		
Propriedades para investimentos (Nota 7)	37.400	37.200
Total do ativo não circulante	37.400	37.200
Total do ativo	38.824	39.189

	31/12/2017	31/12/2016
Passivo		
Circulante		
Certificados de Recebíveis Imobiliários (Nota 8)	3.671	2.909
Contas a pagar	8	7
Impostos a recolher	11	12
Provisão para imposto de renda e contribuição social	-	28
Dividendos e JCP a pagar	854	-
Outros passivos circulantes	98	79
Total do passivo circulante	4.642	3.035
Não circulante		
Certificados de Recebíveis Imobiliários (Nota 8)	8.010	11.982
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 9)	6.852	6.448
Total do passivo não circulante	14.862	18.430
Patrimônio líquido		
Capital social (Nota 10)	9.933	9.933
Reservas de lucros (Nota 10)	9.387	7.791
Total do patrimônio líquido	19.320	17.724
Total do passivo e patrimônio líquido	38.824	39.189

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO - EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016

(Em milhares de reais)

	Reservas de lucros				Dividendos complementares propostos	Lucros acumulados	Total
	Capital social subscrito e integralizado	Reserva legal	Reserva de lucros a realizar	Retenção de lucros			
Saldos em 31 de dezembro de 2015	4.859	417	5.919	4.442	574	-	16.611
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	1.787	1.787
Capitalização de dividendos complementares propostos	5.074	-	-	-	(574)	-	4.500
Deliberação de Juros sobre Capital Próprio (JCP)	-	-	-	(274)	-	-	(274)
Deliberação de dividendos complementares propostos	-	-	(2.628)	(1.872)	-	-	(4.500)
Constituição de reserva legal no exercício	-	89	-	-	-	(89)	-
Constituição de reserva de retenção de lucros	-	-	-	1.698	-	(1.698)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2016	9.933	506	3.291	3.994	-	2.600	17.724
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	2.600	2.600
Deliberação de Juros sobre Capital Próprio (JCP)	-	-	-	(1.004)	-	-	(1.004)
Constituição de reserva legal no exercício	-	130	-	-	-	(130)	-
Constituição de reserva de retenção de lucros	-	-	-	2.470	-	(2.470)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2017	9.933	636	3.291	5.460	-	-	19.320

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS - 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(Em milhares de reais)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A BRPR 55 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. ("Companhia" ou "BRPR 55") 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 Berrini, Torre A - Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, parte, Brooklin Novo, CEP 04578-000. Segue abaixo o objeto social da Companhia:

(a) A aquisição de terreno situado no Município e Comarca de Porto Alegre.
 (b) A construção da sede administrativa e corporativa da Celular CRT S.A. (atual Vivo S.A. - Rio Grande do Sul)

(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 ("CRIs") lastreados nos Créditos.

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

Em 31 de dezembro de 2017 a Companhia apresenta capital circulante negativo de R\$ 3.218, dos quais R\$ 3.671 refere-se substancialmente à dívida com vencimento no curto prazo referente aos Certificados de Recebíveis Imobiliários do imóvel Vivo-RS, e que está apresentada no passivo na rubrica de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's (Nota 8).

Como as atuais práticas contábeis exigem que as receitas de aluguéis sejam registradas mensalmente pelo regime de competência temos um descasamento contábil entre ativo circulante e passivo circulante nas demonstrações financeiras. No entendimento da Administração, o capital circulante negativo da Companhia é um efeito contábil temporal e não representa um risco financeiro de liquidez.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

2.1. Base de preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das

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

	Encargos financeiros a.a.	Próximo vencimento	Último vencimento	31/12/2017	31/12/2016		
Vivo (RS)	10,3% + IGPM	03/11/2017	03/11/2020	3.781	8.135	3.275	11.982
Custos de transação				(110)	(125)	(366)	–
Total				3.671	8.010	2.909	11.982

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

	2019	3.963
	2020	4.047
Total		8.010

9. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

Em 31 de dezembro de 2017, o saldo de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social é de R\$ 6.672.

	31/12/2017	31/12/2016
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	3.402	2.542
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	(1.157)	(864)
Ajustes para apuração da alíquota efetiva:		
Crédito em razão da inclusão de JCP como despesas operacionais	341	93
Exclusões/(Adições) permanentes, líquidas		
Outros	14	15
Resultado com imposto de renda e contribuição social	(802)	(756)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(404)	(507)
Imposto de renda e contribuição social correntes	(398)	(249)
Total	(802)	(756)

O saldo líquido de imposto de renda e contribuição social diferido passivo em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016 está assim demonstrado:

	31/12/2017	31/12/2016
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	6.994	6.926
Diferença Temporária - Depreciação	2.047	1.847
Outros	80	125
Imposto diferido passivo	9.121	8.898
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social	(2.269)	(2.450)
Imposto diferido ativo	(2.269)	(2.450)
Imposto diferido líquido	6.852	6.448

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\$2.269) foram baseadas no prejuízo fiscal levando em consideração diversas premissas financeiras e de negócios consideradas no encerramento do período de 31 de dezembro de 2017. 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 reverterá 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 2017, o capital social subscrito e integralizado é de R\$9.933, dividido em 6.378.150 ações sendo que 6.378.140 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 exercício 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 2017 a reserva de lucros a realizar totalizou R\$ 3.291.

d) 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\$1.004 a título de juros remuneratórios do capital próprio, calculado com base em 30 de novembro de 2017, considerando as reservas de lucros da Companhia.

e) Reserva de retenção de lucros

A destinação do montante registrado na rubrica de reserva de retenção de lucro será aprovada em Assembleia Geral Ordinária da Companhia, de acordo com o artigo 196 da Lei 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.

f) Resultado por ação

	31/12/2017	31/12/2016
Numerador:		
Lucro do exercício	2.600	1.787
Média ponderada do número de ações	6.378.150	5.011.419
Lucro básico por ação - R\$	0,4076	0,3566
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 básico.		

11. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

	31/12/2017	31/12/2016
Vivo (RS)	5.114	5.183
Tributos sobre receita	(238)	(241)
Receita operacional líquida	4.876	4.942

12. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	31/12/2017	30/09/2016
Serviços prestados por terceiros	(53)	(36)
Publicações legais e outras	(112)	(144)
Impostos e taxas	(26)	(3)
Outras despesas administrativas	(9)	(25)
Total	(200)	(208)

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.

DIRETORIA	
Martin Andrés Jaco Diretor-Presidente	André Bergstein Diretor Financeiro e Relações com Investidores

13. RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

Os saldos estão representados por:

	31/12/2017	31/12/2016
Despesas financeiras		
Juros sobre empréstimos CRI	(1.340)	(3.002)
Amortização de encargos sobre empréstimos	(116)	(137)
Encargos sobre empréstimos	(131)	–
Outros	(7)	(16)
Total	(1.594)	(3.155)
Receitas financeiras		
Rendimento sobre aplicações financeiras	46	162
Outras receitas financeiras	74	197
Total	120	369
Resultado financeiro líquido	(1.474)	(2.796)

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 que lhes dão lastro. 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 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

A instrução CVM nº 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 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 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 neutro os efeitos decorrentes de quaisquer cenários econômicos aos quais a Companhia pode estar exposta. Essa condição é

Projeto	Certificado de recebíveis imobiliários		Aluguéis a receber				Parcelas a receber	Valor da parcela	Saldo a receber	Taxa contratual - CRI		Valor presente
	31/12/2017		Início	Término	Vencimento	Annual				Mensal		
Vivo (RS)	3.781	8.135	01/11/2005	30/10/2020	Annual	3	5.114	15.342	10,3%	0,82%	12.651	
Custos de transação	(110)	(125)										
Total	3.671	8.010										

c) Mensuração do valor justo

A Companhia 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				
Caixa e equivalentes de caixa	267	1.064	267	1.064
Contas a receber	852	852	852	852
Total	1.119	1.916	1.119	1.916
Passivos financeiros				
Certificados de Recebíveis Imobiliários	(11.916)	(14.890)	(13.194)	(16.864)
Contas a pagar	(8)	(7)	(8)	(7)
Total	(11.924)	(14.897)	(13.202)	(16.871)

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 a 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 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.

Descrição	Nível da hierarquia	31/12/2017	31/12/2016
Ativos financeiros			
Aplicações financeiras	2	257	1.054

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, reconhecidos ou não como ativos ou passivos em seu balanço patrimonial. Os instrumentos financeiros da Companhia são representados por caixa e equivalentes de caixa registrados pelo valor justo por meio do resultado, os quais até 31 de dezembro de 2017 se aproxima dos valores de mercado. Os principais riscos atrelados às operações da Companhia estão ligados a variação do CDI para aplicações financeiras e IGP-M para os certificados de 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:

	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
Indexador	3,44%	5,17%	6,89%	8,61%	10,33%
CDI	-0,26%	-0,39%	-0,52%	-0,65%	-0,78%
IGP-M					
Saldo líquido	31/12/17 de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	257	9	13	18	27
IGP-M	(11.064)	29	43	58	72
Total	(10.807)	38	56	76	94
	Saldo em 31/12/2017	CDI	IGP-M	Indexador	Sem

Ativos					
Caixa e equivalentes de caixa		267	257	–	10
<i>Caixa e bancos</i>		10	–	–	10
<i>Aplicações financeiras</i>		257	257	–	–
Contas a receber		852	–	852	–
<i>Aluguéis a receber</i>		852	–	852	–
Total dos ativos com riscos financeiros		1.119	257	852	10
Passivos					
Empréstimos		(11.916)	–	(11.916)	–
<i>Certificado de recebível imobiliário - CRI</i>		(11.916)	–	(11.916)	–
<i>Custos de transação</i>		(8)	–	–	(8)
Total dos passivos com riscos financeiros		(11.924)	–	(11.916)	(8)
Ativos e passivos líquidos		(10.805)	257	(11.064)	2

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.

Projeto	Certificado de recebíveis imobiliários		Aluguéis a receber				Parcelas a receber	Valor da parcela	Saldo a receber	Taxa contratual - CRI		Valor presente
	31/12/2017		Início	Término	Vencimento	Annual				Mensal		
Vivo (RS)	3.781	8.135	01/11/2005	30/10/2020	Annual	3	5.114	15.342	10,3%	0,82%	12.651	
Custos de transação	(110)	(125)										
Total	3.671	8.010										

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:

Caixa e equivalentes de caixa, contas a receber de clientes, impostos a recuperar, fornecedores e impostos a recolher: aproximam-se de seus valores de realização grande parte devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos.

Certificados de recebíveis Imobiliários: as taxas pactuadas refletem as condições atuais de mercado em 31 de dezembro de 2017 e 2016.

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 2017, 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:

Modalidade	Valor da Cobertura
Incêndio/Roubo	18.790
Lucros cessantes	5.405
	24.195

Os seguros das propriedades para investimentos foram renovados em agosto de 2017, com vigência de 12 meses.

17. COMPROMISSOS DE ARRENDAMENTO MERCANTIL OPERACIONAL

A Companhia contratou arrendamento de propriedade comercial para sua carteira de propriedades para investimento. Esse arrendamento, não cancelável, apresenta prazo remanescente com duração de aproximadamente 3 anos. O arrendamento contempla uma cláusula para possibilitar a revisão dos valores dos aluguéis, de acordo com as condições de mercado.

Os aluguéis mínimos futuros a receber, de acordo com o arrendamento mercantil operacional não cancelável em 31 de dezembro de 2017, são os seguintes:

	31/12/2017	31/12/2016
Dentro de um ano	5.114	5.114
Após um ano, mas menos de cinco anos	9.375	15.342
	14.489	20.456

CONTADOR	
Felipe Carneiro CRC 1SP296093/O-9	

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Outros assuntos
Demônstrações do valor adicionado
As demonstrações do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.
Período anterior auditado por outros auditores
O balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e as demonstrações