

BRPR 45 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.



CNPJ nº 07.088.416/0001-52

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A Companhia não poderá incorporar outra sociedade, nem ser incorporada em outra empresa, 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 federais, a Companhia deverá provisionar, contabilizar e financiar, 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 do Brasil e/ou títulos, ou fundos de renda fixa, emitidos ou administrados pelas instituições componentes dos seguintes grupos financeiros: Itaú, Unibanco, Santander ou Bradesco.

A Companhia somente poderá realizar uma nova emissão de CRI's, após prévia liquidação da emissão de CRI's existente, sendo vedada a manutenção de mais de uma emissão simultânea.

A Companhia de acordo com o Contrato de Cessão e Aquisição de Direitos Creditórios e Outras Avenças recebeu o valor no mês de outubro.

A empresa 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 2017.

As atividades da Companhia não apresentam riscos ao meio ambiente.

Capital Social

O capital social subscrito e integralizado é de R\$ 863 mil divididos em 772.005 ações, sendo 771.995 ações

DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015 (Em milhares de reais)

	31/12/2016	31/12/2015
Passivo		
Circulante		
Certificados de recebíveis imobiliários (Nota 7)	9.738	8.371
Contas a pagar	4	1
Impostos a recolher	65	52
Outros passivos circulantes	8	4
Total do passivo circulante	9.807	8.428
Não circulante		
Certificados de recebíveis imobiliários (Nota 7)	-	9.185
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 8)	-	19
Total do passivo não circulante	-	9.204
Patrimônio líquido (Nota 9)		
Capital social	863	863
Reservas de lucros	128	201
Total do patrimônio líquido	991	1.064
Total do passivo e patrimônio líquido	10.798	18.636

BALANÇOS PATRIMONIAIS - 31 (Em milhares de reais)

	31/12/2016	31/12/2015
Ativo		
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	318	519
Tributos a recuperar	129	129
Despesas antecipadas	7	4
Direitos creditórios (Nota 6)	10.336	8.452
Total do ativo circulante	10.784	9.100
Não circulante		
Direitos creditórios (Nota 6)	-	9.596
Imposto de renda e contribuição social diferido (Nota 8)	14	-
Total do ativo não circulante	14	9.596
Total do ativo	10.798	18.696

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO - EXERCÍCIOS FIMOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015 (Em milhares de reais)

	31/12/2016	31/12/2015
Saldos em 31 de dezembro de 2014		
Lucro líquido do exercício	-	-
Constituição de reserva legal no exercício	-	-
Constituição de reserva de retenção de lucros	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2015	863	863
Prejuízo líquido do exercício	-	-
Deliberação de Juros sobre Capital Próprio (JCP)	-	-
Absorção da reserva de lucro	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2016	863	863

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS - 31 DE DEZEMBRO DE 2016 (Em milhares de reais)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A BRPR 45 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. ("Companhia" ou "BRPR 45") é uma sociedade anônima com registro na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e domiciliada no Brasil. O endereço 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 o objeto social da Companhia:

- Aquisição e securitização de créditos imobiliários;
- A emissão pública e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's), debêntures ou quaisquer outros títulos de créditos ou valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários;
- Realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos créditos imobiliários referidos nos itens anteriores;
- Emissão privada de debêntures simples subordinadas, desde que atreladas aos resultados de cada emissão de CRI.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

2.1. Base de preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a avaliação dos ativos financeiros, 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 2016.

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 06 de fevereiro de 2017, considerando os eventos subsequentes ocorridos até essa data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras.

2.2. Resultado

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras e sobre variações monetárias e juros sobre os direitos creditórios, os quais são reconhecidos integralmente no resultado, por meio do método dos juros efetivos. As despesas financeiras abrangem despesas com variações monetárias e juros sobre CRI's.

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. Tributos

Imposto sobre receitas financeiras e serviços prestados

As receitas dos serviços prestados estão sujeitas aos seguintes tributos e contribuições, pelas seguintes alíquotas básicas:

Tributos e contribuições	Sigla	Alíquotas
Programa de Integração Social	PIS	0,65%
Contribuição Social para o Financiamento da Seguridade Social	COFINS	4,00%

Ativos e passivos tributários correntes do último período e de anos anteriores são mensurados ao valor recuperável esperado ou a pagar para as autoridades fiscais. As alíquotas de imposto e as leis tributárias usadas para calcular o montante são aquelas que estão em vigor ou substancialmente em vigor na data do balanço.

Imposto de renda e contribuição social correntes relativos a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido são reconhecidos no patrimônio líquido. A Administração periodicamente avalia a posição fiscal das situações nas quais a regulamentação fiscal requer interpretação e estabelece provisões quando apropriado.

Tributos diferidos

Imposto diferido é gerado por diferenças temporárias na data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis. Tributos diferidos passivos são reconhecidos para todas as diferenças tributárias temporárias, exceto:

- Quando o imposto diferido passivo surge do reconhecimento inicial de ação 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;
- Tributos diferidos ativos são reconhecidos para todas as diferenças temporárias dedutíveis, créditos e perdas tributárias não utilizados, na extensão em que seja provável que o lucro tributável esteja disponível para que as diferenças temporárias dedutíveis possam ser realizadas, exceto:

- Quando o imposto diferido ativo relacionado com a diferença temporária dedutível é gerado no reconhecimento inicial do ativo ou passivo em uma transação que não é uma combinação de negócios e, na data da transação, não afeta o lucro contábil ou o lucro ou prejuízo fiscal;
- Sobre as diferenças temporárias dedutíveis associadas com investimentos em controladas, tributos diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que for provável que as diferenças temporárias sejam revertidas no futuro próximo e o lucro tributável esteja disponível para que as diferenças temporárias possam ser utilizadas.

O balanço contábil dos tributos diferidos ativos é revisado em cada data do balanço e baixado na extensão em que não é mais provável que lucros tributáveis estarão disponíveis para permitir que todo ou parte do ativo tributário diferido venha a ser utilizado. Tributos diferidos ativos baixados são revisados a cada data do balanço e são reconhecidos na extensão em que se torna provável que lucros tributáveis futuros permitirão que os ativos tributários diferidos sejam recuperados.

Tributos diferidos ativos e passivos são mensurados à taxa de imposto que é esperada de ser aplicável no ano em que o ativo será realizado ou o passivo liquidado, com base nas taxas de imposto (e lei tributária) que foram promulgadas na data do balanço. Imposto diferido relacionado a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido também é reconhecido no patrimônio líquido, e não na demonstração do resultado. Itens de imposto diferido são reconhecidos de acordo com a transação que originou o imposto diferido, no resultado do período ou diretamente no patrimônio líquido.

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão compensados por um ativo fiscal contábil, passivo fiscal e os tributos.

2.5. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração subsequente

Os instrumentos financeiros da Companhia são representados pelo caixa e equivalentes de caixa, direitos creditórios a receber, contas a pagar, certificados de recebíveis imobiliários. Os instrumentos são reconhecidos inicialmente pelo seu valor justo acrescido dos custos diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, exceto os instrumentos financeiros classificados na categoria de instrumentos avaliados ao valor justo por meio do resultado, para os quais os custos são registrados no resultado do exercício. Em 31 de Dezembro de 2016, a Administração da Companhia não identificou a necessidade de constituir provisão para crédito de liquidação duvidosa.

Mensuração subsequente

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

2.6. Custos de transação

Custos de transação na captação de recursos de terceiros

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

2.7. Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

3. JULGAMENTOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS CONTÁBEIS SIGNIFICATIVAS

Julgamentos

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

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

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

	31/12/2016	31/12/2015
Capital social subscrito e integralizado	863	863
Reserva legal	28	28
Reservas de lucros Retenção de lucros	121	121
Lucros/Prejuízos acumulados	-	-
Total	1.012	1.012

	31/12/2016	31/12/2015
Capital social subscrito e integralizado	863	863
Reserva legal	28	28
Reservas de lucros Retenção de lucros	121	121
Lucros/Prejuízos acumulados	-	-
Total	1.012	1.012

Estimativas e premissas

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

Tributos: Existem incertezas com relação à interpretação de regulamentos tributários complexos e ao valor e época de resultados tributáveis futuros. Dado o amplo aspecto de relacionamentos de negócios internacionais, bem como a natureza de longo prazo e a complexidade dos instrumentos contratuais existentes, diferenças entre os resultados reais e as premissas adotadas, ou futuras mudanças nessas premissas, poderiam exigir ajustes futuros na receita e despesa de tributos já registrada. A Companhia constitui provisões, com base em estimativas cabíveis, para possíveis consequências de auditorias por parte das autoridades fiscais. O valor dessas provisões baseia-se em vários fatores, como interpretações divergentes dos regulamentos tributários pela entidade tributável e pela autoridade fiscal responsável. Essas diferenças de interpretação podem surgir numa ampla variedade de assuntos, dependendo das condições vigentes no respectivo domicílio da Companhia.

No período findo em 31 de dezembro de 2016, a Companhia está adimplente em todos os tributos. O imposto diferido ativo é reconhecido para todos os prejuízos fiscais não utilizados na extensão em que seja provável que haja lucro tributável disponível para permitir a utilização dos referidos prejuízos. Julgamento significativo da Administração é requerido para determinar o valor do imposto diferido ativo que pode ser reconhecido, com base no prazo provável e nível de lucros tributáveis futuros, juntamente com estratégias de planejamento fiscal futuras. 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.
Arrendamento mercantil (a)	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.

5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Os saldos estão representados por:

	31/12/2016	31/12/2015
Caixa e bancos	9	9
Aplicações financeiras (a)	309	510
	318	519

(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 as taxas de 99,0% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

6. DIREITO CREDITÓRIO

Foi firmado, em 07 de dezembro de 2005, o Contrato de Cessão e Aquisição de Direitos Creditórios e Outras Avenças, Sujeito à Condição Resolutiva entre: (a) O Banco Santander S.A., na qualidade de Cedente; (b) A BRPR 45 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., na qualidade de Cessionária; e, ainda, (c) A VIVO S.A., na qualidade de locatária.

Os direitos creditórios referem-se aos financiamentos adquiridos do Banco ABN pela Companhia em 07 de dezembro de 2005, pelo valor de R\$40.215, conforme contrato de cessão e aquisição de direitos creditórios e outras avenças, sujeito a condição resolutiva. O valor foi pago em 28 de dezembro de 2005, com os recursos advindos da liquidação financeira de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's) no valor corrigido de R\$41.255.

Esses valores estão sendo corrigidos pelo IGP-M/FVG e juros de 8,0912% ao ano efetivo, e recebidos anualmente. Em 10 de outubro de 2016, foi recebido o décimo pagamento dos direitos creditórios no montante de R\$10.348, que foi utilizado na respectiva data para a amortização do CRI com parte dos recursos da locação do Imóvel pela Vivo - SP e cedidos à Companhia nos termos do Contrato de Cessão. O montante relativo ao décimo primeiro pagamento dos direitos creditórios será recebido em outubro de 2017:

	31/12/2016	31/12/2015
Encargos vencimento		
financieiros a.a. do contrato		
IGPM +		
8,0912% a.a.	10/10/2017	10/10/2017
	10.336	8.452
	10.336	8.452
Total	20.672	16.904

7. CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

A Companhia emitiu 134 (cento e trinta e quatro) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's), nominativos, escriturais, com subscrição pública, série única, relativa à primeira (1ª) emissão de CRI's da BRPR 45, e com valor unitário de R\$300 na data de 10 de outubro de 2005 (data de emissão), perfazendo um total de R\$40.215, tendo o prazo de 144 (cento e quarenta e quatro) meses).

O saldo é corrigido anualmente (provisionado mensalmente) a partir da data de emissão, pela variação percentual acumulada do IGP-M, calculado pela Fundação Getúlio Vargas. Aos CRI's são conferidos juros, calculados a partir de 10 de outubro de 2005, correspondentes a uma taxa percentual ao ano de 7,59%, incidentes sobre o valor nominal dos CRI's, atualizado anualmente na forma indicada acima, deduzindo o valor das amortizações realizadas, tendo como garantia:

- Regime fiduciário e constituição de patrimônio em separado;
- Alienação fiduciária do imóvel (alocado na BRPR 57 Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A.);
- Fiança da Vivo S.A. no âmbito do contrato de locação;
- Seguro de riscos empresariais do imóvel.

	31/12/2016	31/12/2015
Encargos vencimento		
Próximo vencimento		
Último vencimento		
Encargos a.a. vencimento		
IGPM		
10/10/2017	10/10/2017	10/10/2017
	9.826	8.508
	9.826	8.508
Total	19.652	17.016

8. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

Em 31 de dezembro de 2016, o saldo de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social era de R\$ 82.

	31/12/2016	31/12/2015
Imposto de renda e contribuição social		
Imposto de renda e contribuição social (34%)	(73)	71
Ajustes para apuração da alíquota efetiva:		
Crédito em razão da inclusão de JCP como despesas operacionais	11	-
Exclusões (Adições) permanentes, líquidas		
Diferenças temporárias e permanentes	(4)	5
Despesa com imposto de renda e contribuição social	(32)	(19)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	32	(17)
Imposto de renda e contribuição social correntes	(0)	(2)
Total	(2)	(19)

O saldo líquido de imposto de renda e contribuição social diferido passivo em 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015 está assim demonstrado.

	31/12/2016	31/12/2015
Imposto diferido passivo		
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social	(43)	(28)
Imposto diferido ativo	(43)	(28)
Imposto diferido líquido	(14)	19

9. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) **Capital social**
Em 31 de dezembro de 2016 e 2015, o capital social subscrito e integralizado é de R\$863 e está representado por 772.005 ações, nominativas, sem valor nominal e sem direito a voto, e 10 ações preferenciais, nominativas, com valor nominal e 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) **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 nº 6.404/76.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS - 31 DE DEZEMBRO DE 2016 (Em milhares de reais)

	Valor contábil		Valor justo	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Ativos financeiros				
Caixa e equivalentes de caixa	318	519	318	519
Direitos creditórios a receber	10.336	18.048	10.336	18.048
Total	10.654	18.567	10.654	18.567
Passivos financeiros				
Certificado Recebíveis Imobiliários	(9.738)	(17.555)	(9.572)	(16.187)
Contas a pagar	(4)	(4)	(4)	(4)
Total	(9.742)	(17.559)	(9.576)	(16.191)

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

DIRETORIA

Martin Andrés Jaco
Diretor-Presidente

André Berenguer
Diretor de Financeiro e de Relações com Investidores

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Outros assuntos

Demonstração do valor adicionado

A demonstração do valor adicionado (DVA), referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016, elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia, foi submetida aos procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essa demonstração está conciliada com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo está de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essa demonstração do valor adicionado foi adequadamente elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e é consistente em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das 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.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos,

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 concededoras 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.

	Nível da hierarquia	31/12/2016	31/12/2015
Descrição			
Ativos financeiros			
Aplicações financeiras	2	309	510

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, direitos creditórios a receber, tributos a recuperar, fornecedores e tributos 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 2016 e 2015.

13. DEMANDAS JUDICIAIS

Com base na opinião dos consultores jurídicos da Companhia e avaliação da Administração, não foram registradas provisões para demandas judiciais, pois não havia processos classificados como de perda provável.

CONTADOR

Felipe Carneiro
CRC 1SP29603/O-9

bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamos-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.



Building a better working world

ERNST & YOUNG

Auditores Independentes S.S.

CRC-2SP015199/O-6

São Paulo, 6 de fevereiro de 2017

Marcos Alexandre S. Pupo

Contador CRC-1SP221749/O-0

Aos

Acionistas e Administradores da

BRPR 45 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da BRPR 45 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da BRPR 45 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2016, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principal assunto de auditoria

Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esse assunto.

- Instrumentos financeiros representados pelos CRIs - Certificados de Recebíveis Imobiliários

A Companhia possui registrado em seu passivo circulante, Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs"), no montante de R\$9.738 mil, o qual deverá ser pago com base no fluxo de caixa gerado através do recebimento dos direitos creditórios oriundos do Contrato de Cessão e Aquisição de Direitos Creditórios e Outras Avencas, firmado entre a Instituição financeira, na qualidade de Cedente; a Companhia, na qualidade de Cessionária; e, a locatária, conforme nota explicativa 7.

O monitoramento da capacidade de geração de caixa pela Companhia, através do recebimento do direito creditório sobre os CRIs foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dessa dívida em relação ao total de passivo financeiro, bem como à correlação dos direitos creditórios em relação ao valor exposto dos CRIs. Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a análise da liquidação dos direitos creditórios que se encontravam em aberto em 31 de dezembro de 2016, envio de cartas de confirmação ao cedente dos direitos creditórios, bem como custodiante dos CRIs para comparação com os saldos registrados pela Companhia, testes de inspeção da documentação suporte dos CRIs, além de análise da relação entre os recebimentos das locações e pagamentos de CRIs futuros.

Analisamos também a adequação das divulgações da Companhia sobre esses instrumentos financeiros, conforme nota explicativa 12.