

# BRPR 55 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.



CNPJ nº 07.710.591/0001-30

## RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

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 2016, apresentou variação acumulada positiva de 7,19%, ante uma variação de 10,54% 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 2017.

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 Fernandes Berenguer	
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 Fernandes Berenguer	

### Outros Informações

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

São Paulo, 06 de fevereiro de 2017

A Administração

## DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015 (Em milhares de reais, exceto resultado por ação)

	31/12/2016	31/12/2015
<b>Receita operacional líquida (Nota 11)</b>	<b>4.942</b>	<b>4.551</b>
Despesas gerais e administrativas (Nota 12)	(208)	(136)
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	5	(45)
<b>Resultado com valor justo das propriedades para investimento (Nota 7)</b>	<b>600</b>	<b>(1.700)</b>
<b>Lucro antes das receitas e despesas financeiras</b>	<b>5.339</b>	<b>2.670</b>
Receitas financeiras (Nota 13)	359	297
Despesa financeiras (Nota 13)	(3.155)	(3.795)
<b>Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>2.543</b>	<b>(828)</b>
Imposto de renda e contribuição social (Nota 9)	(756)	325
<b>Lucro (prejuízo) líquido do exercício</b>	<b>1.787</b>	<b>(503)</b>
Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação em reais (Nota 10)	<b>0,3566</b>	<b>(0,1035)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015 (Em milhares de reais)

	31/12/2016	31/12/2015
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	1.787	(503)
Outros resultados abrangentes	-	-
<b>Resultado abrangente do exercício</b>	<b>1.787</b>	<b>(503)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015 (Em milhares de reais)

	31/12/2016	31/12/2015
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais</b>	<b>4.704</b>	<b>4.517</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>	<b>4.731</b>	<b>4.544</b>
Prejuízo líquido do exercício	1.787	(503)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015 (Em milhares de reais)

	31/12/2016	31/12/2015
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais</b>	<b>4.704</b>	<b>4.517</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>	<b>4.731</b>	<b>4.544</b>
Prejuízo líquido do exercício	1.787	(503)
Ajuste para reconciliação do lucro líquido do período com o caixa gerado pelas aplicações nas atividades operacionais	(600)	1.700
Valor justo de propriedades para investimentos	(35)	(11)
Imposto de renda diferido	507	(355)
Juros e variações monetárias sobre empréstimos	3.002	3.717
Custos de transação	35	(15)
<b>Varição nos ativos e passivos:</b>	<b>(27)</b>	<b>(27)</b>
Contas a receber de clientes	(69)	(72)
Impostos a recuperar	48	39
Outros ativos circulantes	(2)	-
Imposto de renda sobre juros sobre capital próprio	(41)	-
Contas a pagar	(1)	1
Impostos a recolher	22	11
Outros passivos circulantes	16	(6)
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>	<b>(4.980)</b>	<b>(4.364)</b>
Aumento de capital social	4.500	-
Juros sobre capital próprio e dividendos pagos	(4.732)	-
Pagamento de empréstimos, financiamentos e juros	(4.748)	(4.364)
<b>Caixa aplicado das atividades de financiamentos</b>	<b>(4.980)</b>	<b>(4.364)</b>
<b>Aumento/Redução líquida no caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(276)</b>	<b>153</b>
Saldo de caixa e equivalentes no início do exercício	1.340	1.187
Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício	1.064	1.340
<b>Aumento/redução líquida no caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(276)</b>	<b>153</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015 (Em milhares de reais)

	31/12/2016	31/12/2015
<b>Receitas</b>	<b>5.183</b>	<b>4.773</b>
Receitas de aluguel e prestação de serviços	5	-
<b>Outras receitas</b>	<b>5</b>	<b>-</b>
Outras receitas	5	-
<b>Insunhos adquiridos de terceiros</b>	<b>(205)</b>	<b>(181)</b>
Outros	(205)	(181)
Insunhos adquiridos de terceiros	(205)	(181)
<b>Valor adicionado bruto</b>	<b>4.983</b>	<b>4.592</b>
<b>Valor adicionado líquido gerado</b>	<b>4.983</b>	<b>4.592</b>
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>	<b>959</b>	<b>(1.403)</b>
Receitas financeiras	359	297
<b>Outros</b>	<b>600</b>	<b>(1.700)</b>
Ajuste valor justo propriedades para investimento	600	(1.700)
<b>Valor adicionado para distribuição</b>	<b>5.942</b>	<b>3.189</b>
<b>Distribuição do valor adicionado:</b>	<b>5.942</b>	<b>3.189</b>
<b>Impostos taxas e contribuições</b>	<b>1.000</b>	<b>(103)</b>
Federais	957	(103)
Municipais	3	-
Juros	3.139	3.795
Outros	16	-
<b>Remuneração do capital próprio</b>	<b>1.787</b>	<b>(503)</b>
Lucros retidos/Prejuízo do período	1.787	(503)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## 5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	31/12/2016	31/12/2015
<b>Os saldos estão representados por:</b>		
Caixa e bancos	10	16
Aplicações financeiras (a)	1.054	1.324
	<b>1.064</b>	<b>1.340</b>

(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 à taxa de 75,0% a 99,0% do 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/FGV.

	Período de locação		Reajuste	Circulante
	Início	Término		
Vivo (RS)	01/novembro/15	30/outubro/20	IGP-M	852
Total				<b>852</b>

## 7. PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

	31/12/2016	Valor justo	31/12/2015
Edifício Porto Alegre	37.200	600	36.600
<b>Total</b>	<b>37.200</b>	<b>600</b>	<b>36.600</b>

i) **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:

	31/12/2016	31/12/2015
Crescimento de longo prazo em taxa de juros de aluguel (%)	De acordo com a condição específica do imóvel	De acordo com a condição específica do imóvel
Taxa de desconto	11,25% a.a. - 12,25% a.a.	9,25% a.a. - 15,0% a.a.
Cap Rate	8,50% a.a.	7,5% a.a. - 10,0% a.a.

As premissas de receitas de locações com recebimentos mensais 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 2016. Essas receitas foram reconhecidas no fluxo de caixa até o final do contrato de locação vigente, sendo que nos casos em que 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.

ii) **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 2016.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2016, os valores de locação não foram objetos de revisão contratual.

Com base nas análises da carteira de imóveis elaboradas pela Administração da Companhia, o saldo das propriedades para investimento de R\$ 37.200 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 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 flutuante 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/FGV, 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.

	31/12/2016	31/12/2015	
<b>Encargos financeiros</b>	<b>Próximo vencimento</b>	<b>Último vencimento</b>	
	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>	
Vivo (RS)	10,3% + IGP-M	03/11/2017	03/11/2020
Custos de transação	3.275	11.982	2.761
	(366)	-	(400)

**Total** **2.909** **11.982** **2.361** **14.240**

continua

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

	31/12/2016	31/12/2015
<b>Passivo Circulante</b>	<b>2.909</b>	<b>2.361</b>
Certificados de Recebíveis Imobiliários (Nota 8)	12	8
Contas a pagar	7	8
Impostos a recolher	28	10
Provisão para imposto de renda e contribuição social	29	10
Outros passivos circulantes	3.035	2.450
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>11.982</b>	<b>14.240</b>
<b>Não circulante</b>	<b>6.448</b>	<b>5.941</b>
Certificados de Recebíveis Imobiliários (Nota 8)	11.982	14.240
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 9)	6.448	5.941
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>18.430</b>	<b>20.181</b>
<b>Patrimônio líquido (Nota 10)</b>	<b>9.933</b>	<b>4.859</b>
Capital social	7.791	11.352
Reservas de lucros	17.724	16.211
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>39.189</b>	<b>38.842</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>39.189</b>	<b>38.842</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

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

	Capital social subscrito e integralizado	Reservas de lucro			Dividendos complementares propostos	Lucros acumulados	Total
		Reserva legal	Reserva de lucros a realizar	Retenção de lucros			
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2014</b>	<b>4.859</b>	<b>417</b>	<b>5.919</b>	<b>5.519</b>	-	-	<b>16.714</b>
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	-	(503)	(503)
Deliberação de dividendos complementares propostos	-	-	-	(574)	574	-	-
Absorção de reserva de lucro	-	-	-	(503)	-	503	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2015</b>	<b>4.859</b>	<b>417</b>	<b>5.919</b>	<b>4.442</b>	<b>574</b>	-	<b>16.211</b>
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	1.787	1.787
Capitalização de dividendos	-	5.074	-	-	(574)	-	4.500
Complementares propostos (Nota 10.a)	-	-	-	-	-	-	(274)
Deliberação de juros sobre capital próprio (JCP) (Nota 10.d)	-	-	-	(274)	-	-	(4.500)
Deliberação de dividendos complementares propostos	-	-	(2.628)	(1.872)	-	(89)	-
Constituição de reserva legal no exercício	-	89	-	-	-	-	(1.698)
Constituição de reserva de retenção de lucros	-	-	-	1.698	-	-	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2016</b>	<b>9.933</b>	<b>506</b>	<b>3.291</b>	<b>3.994</b>	-	-	<b>17.724</b>

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 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 2015, a Companhia apresenta capital circulante negativo de R\$ 1.046, dos quais R\$ 2.309 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 Recebíveis Imobiliários - CRIs (Nota 8).

Como as atuais práticas contábeis exigem que as receitas de aluguéis sejam registradas mensalmente pelo regime de competência tem um descausamento 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 DEM

# BRPR 55 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

CNPJ nº 07.710.91/0001-30

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

As parcelas do não circulante têm o seguinte cronograma de pagamento:	
2018	3.612
2019	3.984
2020	4.386
<b>Total</b>	<b>11.982</b>

### 9. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

Em 31 de dezembro de 2016, o saldo de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social é de R\$ 7.205.

	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	<b>2.543</b>	(828)
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	<b>(864)</b>	281

#### Ajustes para a puração da alíquota efetiva:

Crédito em razão da inclusão de JCP como despesas operacionais

	<b>93</b>	–
<b>Exclusões/(Adições) permanentes, líquidas</b>		
Diferenças temporárias e permanentes	<b>15</b>	44

#### Despesa com imposto de renda e contribuição social

Imposto de renda e contribuição social diferidos

	<b>(507)</b>	355
Imposto de renda e contribuição social correntes	<b>(249)</b>	(30)
<b>Total</b>	<b>(756)</b>	325

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:

	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	<b>6.926</b>	6.722
Diferença temporária - Depreciação	<b>1.847</b>	1.648
Outros	<b>125</b>	137

#### Imposto diferido passivo

Prejuizos fiscais e bases negativas de contribuição social

	<b>(2.450)</b>	(2.566)
<b>Imposto diferido ativo</b>	<b>(2.450)</b>	(2.566)
<b>Imposto diferido líquido</b>	<b>6.448</b>	5.941

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\$2.450) foram baseadas no prejuízo fiscal levando em consideração diversas premissas financeiras e de negócios consideradas no encerramento do período de 31 de dezembro de 2016. Conseqüentemente, 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.

	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	<b>6.926</b>	6.722
Diferença temporária - Depreciação	<b>1.847</b>	1.648
Outros	<b>125</b>	137
<b>Imposto diferido passivo</b>	<b>8.898</b>	8.507
Prejuizos fiscais e bases negativas de contribuição social	<b>(2.450)</b>	(2.566)
<b>Imposto diferido ativo</b>	<b>(2.450)</b>	(2.566)
<b>Imposto diferido líquido</b>	<b>6.448</b>	5.941

### 10. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

#### a) Capital social

Em 29/04/2016, a Companhia aprovou mediante aprovação da Assembleia Geral Extraordinária, o aumento de capital no valor de R\$ 574, apresentados anteriormente como dividendos complementares, conforme descrito no item d).

Em 21/11/2016, a Companhia aprovou mediante aprovação da Assembleia Geral Extraordinária, o aumento de capital no valor de R\$ 4.500.

Em 31 de dezembro de 2016, 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.

Em 21/11/2016, a Companhia aprovou mediante aprovação da Assembleia Geral Extraordinária, a distribuição de dividendos no valor total de R\$ 4.500, sendo R\$ 2.628 à conta de reserva de lucros a realizar e R\$ 1.872 à reserva de retenção de lucros.

O cálculo é elaborado anualmente, sendo que em 31 de dezembro de 2016 a reserva de lucros a realizar totalizou R\$ 3.291.

#### d) Dividendos

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

O Conselho de Administração da Companhia, nos termos da Instrução CVM nº 358/02, aprovou, em reunião realizada em 29 de janeiro de 2016, a deliberação de dividendos complementares, no valor total de R\$ 574, considerando as reservas de lucros da Companhia, a fim de atender o disposto no Artigo 199 da Lei das S.A.'s e capítulo 31 do Estatuto da Companhia.

Em 30 de junho de 2016, a Companhia deliberou a quantia de R\$ 178 a título de juros remuneratórios do capital próprio, calculado com base em 31 de maio de 2016, considerando as reservas de lucros da Companhia.

Em 30 de setembro de 2016, a Companhia deliberou a quantia de R\$ 96 a título de juros remuneratórios do capital próprio, calculado com base em 31 de agosto de 2016, considerando as reservas de lucros da Companhia.

Em 21/11/2016, a Companhia aprovou mediante aprovação da Assembleia Geral Extraordinária, a distribuição de dividendos no valor total de R\$ 4.500, sendo R\$ 2.628 à conta de reserva de lucros a realizar e R\$ 1.872 à reserva de retenção de lucros.

#### 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.

#### f) Resultado por ação

<b>Prejuízo básico por ação</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Numerador:		
Lucro (Prejuízo) do exercício	<b>1.787</b>	(503)
Média ponderada do número de ações	<b>5.011.419</b>	<b>4.858.969</b>
Lucro (Prejuízo) básico por ação - R\$	<b>0,3566</b>	(0,1035)
A Companhia não possui dívida conversível em ações com opção de compra de ações outorgada, por isso, o Lucro (Prejuízo) por ação diluído é igual ao básico.		

<b>11. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Vivo (RS)	<b>5.183</b>	4.773
Tributos sobre receita	<b>(241)</b>	(222)
<b>Recieita operacional líquida</b>	<b>4.942</b>	4.551

	<b>DIRETORIA</b>	
	<b>Martin Andrés Jaco</b>	<b>André Berenguer</b>
	Diretor-Presidente	Diretor de Financeiro e de Relações com Investidores

	<b>CONTADOR</b>
	<b>Felipe Carneiro</b>
	CRC 1SP296093/O-9

Aos Acionistas e Administradores da **BRPR 55 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.** São Paulo - SP
**Opinião**
Examinamos as demonstrações financeiras da BRPR 55 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 55 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.

#### Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados 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 esses assuntos.

- Mensuração do valor justo das propriedades para investimento*

Em 31 de dezembro de 2016, o saldo de propriedades para investimento, mensuradas ao seu valor justo, totalizava R\$37.200 mil, representando 94,92% do total dos ativos da Companhia. As metodologias e modelagens utilizadas para a determinação do valor justo, foram baseadas em premissas subjetivas adotadas pela Administração da Companhia e pelos avaliadores externos por ela contratados, e incluem o desempenho atual e histórico dos contratos com locatários, projeções de receitas futuras de aluguel, condições de mercado, taxas de ocupação e taxas de desconto, dentre outros.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, ao patrimônio líquido, e os efeitos dos ajustes ao valor justo no resultado do exercício, além das incertezas inerentes à estimativa de valor justo, dado o elevado grau de julgamento exercido pela Administração na determinação das premissas de seu cálculo, as quais estão descritas na nota explicativa 7. Uma mudança em alguma dessas premissas pode gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas, analisando também a exatidão dos dados sobre a propriedade fornecidos pela Administração da Companhia e pelos avaliadores externos. Analisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e às metodologias selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Companhia. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do valor justo registrado, considerando outros cenários e premissas, com base em dados de mercado.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações da Companhia sobre o assunto, incluídas na nota explicativa 7, anteriormente mencionada.

- Instrumentos financeiros representados pelos CRIs - Certificados de Recebíveis Imobiliários*

A Companhia possui registrado em seu passivo circulante e não circulante Certificados de Recebíveis

<b>12. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Serviços prestados por terceiros	<b>(36)</b>	(18)
Publicações legais e outras	<b>(144)</b>	(93)
Impostos e taxas	<b>(3)</b>	(3)
Outras despesas administrativas	<b>(25)</b>	(22)
<b>Total</b>	<b>(208)</b>	(136)

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.

<b>13. RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Os saldos estão representados por:		
<b>Despesas financeiras</b>	<b>(3.002)</b>	(3.717)
Juros sobre empréstimos CRI	<b>(137)</b>	(78)
Amortização de encargos sobre empréstimos	<b>(16)</b>	–
Outros	<b>(3.155)</b>	(3.795)
<b>Receitas financeiras</b>	<b>162</b>	133
Rendimento sobre aplicações financeiras	<b>197</b>	164
Outras receitas financeiras	<b>359</b>	297
<b>Total</b>	<b>(2.796)</b>	(3.498)

### 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.

	<b>Certificado de recebíveis imobiliários</b>		<b>Prazo de locação</b>	
	<b>31/12/2016</b>		<b>Início</b>	<b>Término</b>
<b>Projeto</b>	<b>Circulante</b>	<b>Não circulante</b>	<b>Início</b>	<b>Término</b>
Vivo (RS)	3.275	11.982	01/11/2005	30/10/2020
Custos de transação	(366)	–		
<b>Total</b>	<b>2.909</b>	<b>11.982</b>		

#### 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:

	<b>Valor contábil</b>	<b>Valor justo</b>		
<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>	
<b>Ativos financeiros</b>				
Caixa e equivalentes de caixa	<b>1.064</b>	1.340	<b>1.064</b>	1.340
Contas a receber	<b>852</b>	784	<b>852</b>	784
<b>Total</b>	<b>1.916</b>	2.124	<b>1.916</b>	2.124
<b>Passivos financeiros</b>				
Certificado de Recebíveis Imobiliários	<b>(14.890)</b>	(16.601)	<b>(16.864)</b>	(15.152)
Contas a pagar	<b>(7)</b>	(8)	<b>(7)</b>	(8)
<b>Total</b>	<b>(14.897)</b>	16.609	<b>(16.871)</b>	(15.160)

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 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.

<b>Descrição</b>	<b>Nível da hierarquia</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Ativos financeiros			
Aplicações financeiras	2	<b>1.054</b>	1.324
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			

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 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 2016 se aproximam dos valores de mercado. Os principais riscos atrelados às operações da Companhia estão ligados à variação da 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 2016:

<b>Análise de sensibilidade - resumo</b>	<b>Queda de 50%</b>	<b>Queda de 25%</b>	<b>Cenário provável</b>	<b>Aumento de 25%</b>	<b>Aumento de 50%</b>
Indexador	6,81%	10,22%	13,63%	17,04%	20,44%
CDI	3,59%	5,38%	7,17%	8,97%	10,76%
IGP-M					

<b>Ativos e passivos líquidos</b>	<b>Saldo líquido 31/12/16</b>	<b>Queda de 50%</b>	<b>Queda de 25%</b>	<b>Cenário provável</b>	<b>Aumento de 25%</b>	<b>Aumento de 50%</b>
CDI	1.054	72	108	144	180	215
IGP-M	(14.405)	(517)	(775)	(1.033)	(1.292)	(1.550)
Total	<b>(13.351)</b>	<b>(445)</b>	<b>(667)</b>	<b>(889)</b>	<b>(1.112)</b>	<b>(1.335)</b>

<b>Ativos</b>	<b>Saldo em 31/12/2016</b>	<b>CDI</b>	<b>IGP-M</b>	<b>Sem Indexador</b>
Caixa e equivalentes de caixa	<b>1.064</b>	<b>1.054</b>	–	<b>10</b>
<i>Caixa e bancos</i>	<b>10</b>	–	–	<b>10</b>
<i>Aplicações financeiras</i>	<b>1.054</b>	<b>1.054</b>	–	–
Contas a receber	<b>852</b>	–	<b>852</b>	–
<i>Aluguéis a receber</i>	<b>852</b>	–	<b>852</b>	–

<b>Total dos ativos com riscos financeiros</b>	<b>1.916</b>	<b>1.054</b>	<b>852</b>	<b>10</b>
<b>Passivos</b>				
Empréstimos	<b>(14.891)</b>	–	<b>(15.257)</b>	–
<i>Certificado de recebível imobiliário - CRI</i>	<b>(15.257)</b>	–	<b>(15.257)</b>	–
<i>Custos de transação</i>	<b>366</b>	–	–	<b>366</b>
<b>Total dos passivos com riscos financeiros</b>	<b>(14.891)</b>	–	<b>(15.257)</b>	<b>366</b>
<b>Ativos e passivos líquidos</b>	<b>(12.975)</b>	<b>1.054</b>	<b>(14.405)</b>	<b>376</b>

#### b) Demonstrativo de cálculo à 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 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 à garantia dos recursos captados.

	<b>Aluguéis a receber</b>		<b>Taxa contratual - C</b>
--	---------------------------	--	----------------------------