

BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.



CNPJ nº 06.137.677/0001-52

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

- f) CRI's ou quaisquer outros títulos ou valores mobiliários, observado o disposto no inciso "b" acima; Locação de bens imóveis próprios, na qualidade de locadora, desde que sejam destinadas, exclusivamente, à geração de recebíveis imobiliários objeto de futura emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI's ou quaisquer outros títulos ou valores mobiliários, observado o disposto no inciso "b" acima;
- g) Emissão privada de debêntures simples subordinadas;
- h) A Companhia não poderá constituir subsidiárias nem participar de outras sociedades ou grupo de sociedades.

A Companhia não poderá incorporar outra sociedade, nem ser incorporada em outra Companhia, nem participar de fusão, cisão ou transformação.

A Companhia deverá pagar integral e pontualmente suas obrigações fiscais e apenas poderá deixar de fazê-lo em razão de decisão judicial que assim a autorize. No entanto, até que tal decisão judicial se torne definitiva, não passível de qualquer recurso pelas autoridades fazendárias a Companhia deverá provisionar, contábil e financeiramente, mensalmente, os valores que seriam devidos caso tal decisão judicial não existisse. A provisão financeira será feita por meio de aquisição de títulos de renda fixa, negociados no mercado financeiro, de emissão do Tesouro Nacional e/ou Banco Central e/ou títulos, ou fundos de renda fixa, emitidos ou administrados pelas instituições componentes dos seguintes grupos financeiros: Itaú, Unibanco, Santander ou Bradesco.

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 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\$ 43.268 mil dividido em 7.912.610 ações sendo que 7.912.600 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 composta, 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	

Outras 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 lucro por ação)

	31/12/2016	31/12/2015
Receita operacional líquida (Nota 11)	32.670	27.576
Despesas gerais e administrativas (Nota 12)	(318)	(239)
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	154	(284)
Resultado com valor justo das propriedades para investimento (Nota 7)	9.475	1.132
Lucro antes das receitas e despesas financeiras	41.981	28.185
Receitas financeiras (Nota 13)	1.106	1.205
Despesas financeiras (Nota 13)	(20.872)	(25.476)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	22.215	3.964
Imposto de renda e contribuição social (Nota 9)	(6.461)	(1.186)
Lucro líquido do exercício	15.754	2.778
Lucro básico e diluído por ação em reais (Nota 10.f)	2.1935	0,4887

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 líquido do exercício	15.754	2.778
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente do exercício	15.754	2.778

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
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	30.374	22.915
Fluxo de caixa das atividades operacionais	31.896	28.080
Lucro líquido do exercício	15.754	2.778

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Fluxo de caixa das atividades de investimentos
Aquisição de propriedades para investimentos (25) (438)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos
Aumento de capital social (30.791) (23.542)
Pagamento de empréstimos e financiamentos (30.791) (27.042)

Caixa aplicado das atividades de financiamentos
Redução líquida no caixa e equivalentes de caixa (417) (627)

Saldo de caixa e equivalentes no início do exercício 801 1.428
Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício 384 801

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
Receitas	34.263	28.921
Outras receitas	154	-
Outras receitas	154	-
Insumos adquiridos de terceiros	(315)	(523)
Outros	(315)	(523)
Insumos adquiridos de terceiros	(315)	(523)
Valor adicionado bruto	34.102	28.398
Valor adicionado líquido gerado	34.102	28.398
Valor adicionado recebido em transferência	10.581	2.387
Receitas financeiras	1.106	1.255

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Outros
Ajuste valor justo propriedades para investimento 9.475 1.132
Valor adicionado para distribuição 44.683 30.785
Distribuição do valor adicionado: 44.683 30.785
Impostos taxas e contribuições 8.057 2.531
Municipais 3 -
Remuneração do capital de terceiros 20.872 25.476
Juros 20.865 25.476
Outros 7 -
Remuneração do capital próprio 15.754 2.778
Lucros retidos 15.754 2.778

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

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 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 por projetos estão representados por:

	31/12/2016	31/12/2015
Caixa e bancos	10	16
Aplicações financeiras (a)	374	784
	384	801

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

A Companhia tem políticas de investimentos financeiros que determinam que os investimentos se concentrem em valores mobiliários de baixo risco e aplicações em instituições financeiras de primeira linha, remuneradas a taxa de 99% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

6. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Foi firmado, em 15 de dezembro de 2004, o Contrato de Construção e Locação de Imóvel ("O Contrato"), que tem duração inicial de 15 anos contados a partir da data de emissão do Termo de Recebimento Provisório (TRP), emitido em 5 de março de 2006, podendo ser prorrogado de acordo com o Contrato. Os valores são acrescidos da variação percentual acumulada do IGP-M/FGV, conforme Segundo Aditivo ao Contrato de Construção e Locação de Imóvel datado de 5 de março de 2006.

O contrato de aluguel é regulado pelo contrato firmado entre a BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. e a Vivo S.A. (antiga denominação de Telerj Celular S.A.) em 15 de dezembro de 2004 e aditamentos em 31 de dezembro de 2005 e 5 de março de 2006. O principal do aluguel mais atualizações é recebido anualmente em março.

	Período de locação	Vencimento	Reajuste	Circulante
	Início	Término	Mês/Ano	31/12/2016
Vivo (RJ)	05/março/06	04/março/21	Annual	26.200
Total			IGP-M	26.200

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

7. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

	31/12/2016	Adição	Valor justo	31/12/2015
Edifício Barra (RJ)	261.300	25	9.475	251.800
Total	261.300	25	9.475	251.800

Total 261.300 25 9.475 251.800

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 internos, 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 às taxas de capitalização também foram obtidas pelos especialistas internos, 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 pagamento de custos a incorrer - Capex, para os imóveis que estão em construção. As taxas de desconto utilizadas no cálculo do Fluxo de caixa (DCF) para os imóveis construídos e em construção foram:

	31/12/2016	31/12/2015
De acordo com a condição específica do imóvel	10,50% a.a. - 11,50% a.a.	9,25% a.a. - 15,0 a.a.
Taxa de desconto	8,5% 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 consideradas 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 das propriedades para investimento
As propriedades para investimento são registradas a valor justo, que foi determinado com base em avaliações realizadas pelos especialistas independentes contratados pela Companhia, em 31 de dezembro de 2016. As metodologias para a determinação do valor justo dos imóveis está divulgada na nota explicativa nº 3.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2016, 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\$261.300 em 31 de dezembro de 2016 reflete as condições de mercado daquela data.

continua

BALANÇOS PATRIMONIAIS - 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

(Em milhares de reais)

	31/12/2016	31/12/2015		31/12/2016	31/12/2015
Ativo Circulante			Passivo Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	384	801	Certificados de recebíveis imobiliários (Nota 8)	20.290	17.101
Contas a receber de clientes (Nota 6)	26.200	23.377	Contas a pagar	23	36
Tributos a recuperar	405	1.337	Impostos a recolher	53	20
Despesas antecipadas	36	32	Provisão para imposto de renda e contribuição social	147	1
Outros ativos circulantes	-	10	Dividendos e JCP a pagar (Nota 10)	2.718	-
Total do ativo circulante	27.025	25.557	Outros passivos circulantes	97	70
Não circulante			Total do passivo circulante	23.228	17.228
Propriedades para investimentos (Nota 7)	261.300	251.800	Não circulante		
Total do ativo não circulante	261.300	251.800	Certificados de recebíveis imobiliários (Nota 8)	109.585	122.324
			Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 9)	49.10	44.053
			Total do passivo não circulante	158.689	166.377
			Patrimônio líquido (Nota 10)		
			Capital social	43.268	10.028
			Reservas de lucros	63.400	83.724
			Total do patrimônio líquido	106.308	93.752
			Total do passivo e patrimônio líquido	288.325	277.357

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	Capital social a integralizar	Reserva legal	Reserva de lucros a realizar	Retenção de lucros	Dividendos complementares propostos	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2014		6.528	1.306	40.456	39.184	-	-	87.474
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	3.500	-	-	-	-	3.500	3.500
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	2.778	2.778
Deliberação de dividendos complementares propostos	-	-	-	-	(33.240)	33.240	-	-
Constituição de reserva de retenção de lucros	-	-	-	-	2.778	-	(2.778)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2015		6.528	1.306	40.456	8.722	33.240	-	93.752
Aumento de capital (Nota 10.a)	-	3.500	-	-	-	-	15.754	15.754
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	2.778	2.778
Capitalização de dividendos complementares propostos (Nota 10.a)	-	-	-	-	-	(33.240)	-	(33.240)
Deliberação de juros sobre capital próprio (JCP) (Nota 10.e)	-	-	-	-	(3.198)	-	(788)	(3.198)
Constituição de reserva legal no exercício (Nota 10.b)	-	-	788	-	-	-	(788)	-
Constituição de reserva de retenção de lucros (Nota 10.d)	-	-	-	-	14.966	-	(14.966)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2016		43.268	2.094	40.456	20.490	-	-	106.308

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 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. ("Companhia" ou "BRPR 56") 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) Aquisição e securitização de créditos imobiliários;
- b) A emissão pública e colocação, no mercado financeiro, Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, debêntures ou quaisquer outros títulos de créditos ou valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, desde que as respectivas estruturação, intermediação e coordenação tenham sido realizadas exclusivamente pelo Banco Itaú BBA S.A.;
- c) Realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos créditos imobiliários referidos nos itens anteriores;
- d) Aquisição e venda de imóveis, de direitos sobre a superfície de imóveis, de posse e de usufruto, desde que estes sejam voltados, exclusivamente, à geração de recebíveis imobiliários objeto de futura emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs ou quaisquer outros títulos ou valores mobiliários, observado o disposto no inciso "b" acima;
- e) Construção civil em bens imóveis próprios ou dos quais detenha a superfície, posse ou usufruto, desde que estes sejam voltados, exclusivamente, à geração de recebíveis imobiliários objeto de futura emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs ou quaisquer outros títulos ou valores mobiliários, observado o disposto no inciso "b" acima;
- f) Locação de bens imóveis próprios, na qualidade de locadora, desde que sejam destinadas, exclusivamente, à geração de recebíveis, imobiliários objeto de futura emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs ou quaisquer outros títulos ou valores mobiliários, observado o disposto no inciso "b" acima;
- g) Emissão privada de debêntures simples subordinadas;
- h) A Companhia não poderá constituir subsidiárias, nem participar de outras sociedades ou grupo de sociedades.

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 incluídas na avaliação dos ativos financeiros e dos instrumentos financeiros derivativos pelo valor justo, as estimativas do valor justo das propriedades para investimento, a análise do risco de crédito para determinação da provisão para devedores duvidosos, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões.

A natureza 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 CVM e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Cont

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

8. CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

A Companhia executou a emissão de 423 certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) nominativo-escriturais, para subscrição pública, em série única, relativa à 1ª emissão da BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. com valor nominal unitário de R\$300 na data de 7 de março de 2006 (data de emissão) perfazendo o valor total de emissão de R\$126.900. A liquidação financeira da emissão dos CRIs ocorreu em 17 de julho de 2006 no montante corrigido de R\$ 131.928, o qual serviu para quitação do empréstimo junto ao Banco Santander S.A. na mesma data.

Os CRIs têm prazo de 15 (quinze) anos, vencendo em 7 de março de 2021, e têm como lastro os créditos imobiliários emergentes do Contrato de Construção e Locação de Imóvel, firmado entre a BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. e Vivo S.A. (antiga denominação da Telerj Celular S.A.) celebrado em 15 de dezembro de 2004, aditado em 31 de dezembro de 2005 e 5 de março de 2006.

Aos CRIs são conferidos: (i) atualização monetária pela variação percentual acumulada do IGP-M/FGV mensalmente, a partir da Data de Emissão, calculada *pro rata die* por dias úteis e; (ii) juros remuneratórios, calculados exponencialmente, a partir da data de emissão, correspondentes a 9,50% (nove vírgula cinquenta por cento), ao ano. A taxa de juros dos CRIs é válida pelo prazo total da emissão, tem como garantia:

- Regime Fiduciário e constituição de Patrimônio em Separado
- Garantia Flutuante sobre o Patrimônio da Securitizadora
- Alienação Fiduciária do Imóvel
- Fiança da Vivo S.A. (Telerj Celular) no âmbito do Contrato de Locação
- Seguro de riscos empresariais do Imóvel

Os CRIs tem como garantia complementar alienação fiduciária do imóvel aos detentores dos CRIs até a liquidação integral dos CRIs.

O principal e os juros dos CRIs são amortizados anualmente e sucessivamente sempre no dia 7 de março de cada ano. A última será no dia 7 de março de 2021.

Os recursos para as amortizações virão dos recebimentos anuais do aluguel do imóvel alugado para a Vivo S.A. (antiga Telerj Celular S.A.).

	Encargos financeiros	Próximo vencimento	Último vencimento	31/12/2016	Não circulante	31/12/2015	Não circulante
Vivo (RJ)	9,5% + IGP-M	07/03/17	07/03/21	21.322	109.585	18.326	122.324
Custos de transação				(1.032)	-	(1.225)	-
Total				20.290	109.585	17.101	122.324

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

2018	23.753
2019	26.009
2020	28.480
2021	31.343
Total	109.585

9. 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\$ 39.191.

	31/12/2016	31/12/2015
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	22.215	3.964
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	(7.553)	(1.348)
Ajustes para apuração da alíquota efetiva:		
Crédito em razão da inclusão de JCP como despesas operacionais	1.087	-
Exclusões/(Adições) permanentes, líquidas		
Diferenças Temporárias e Permanentes	5	162
Despesa com imposto de renda e contribuição social	(6.461)	(1.186)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(5.050)	(1.186)
Imposto de renda e contribuição social correntes	(1.411)	-
Total	(6.461)	(1.186)

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

	31/12/2016	31/12/2015
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	51.327	48.106
Diferença Temporária de Depreciação	10.751	9.471
Outros	351	416
Imposto diferido passivo	62.429	57.993
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social	(13.325)	(13.940)
Impostos diferidos ativo	(13.325)	(13.940)
Impostos diferidos líquido	49.104	44.053

O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativos 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\$13.325) foram baseadas nos prejuízos fiscais levando em consideração diversas premissas financeiras e de negócios consideradas no exercício findo em 31 de dezembro de 2016. 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. Essa diferença está representada 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 diferidos passivo referem-se substancialmente ao valor justo dos imóveis.

10. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) *Capital social*

Em 29/04/2016, a Companhia aprovou mediante aprovação da Assembleia Geral e Extraordinária, o aumento de capital no valor total de R\$36.740, sendo R\$3.500 denominados anteriormente como aporte para futuro aumento de capital e R\$33.240 denominados anteriormente como dividendos complementares.

Em 31 de dezembro de 2016, o capital social subscrito e integralizado é de R\$43.268, dividido em 7.912.610 ações sendo que 7.912.600 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 constituído à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada período social, em conformidade com o artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

c) *Reserva de lucros a realizar*

Conforme previsto no Estatuto Social da Companhia, no período em que o montante do dividendo mínimo obrigatório, for superior a parcela realizada do lucro líquido do exercício, a parcela excedente deve ser registrada na reserva de lucros a realizar.

O cálculo é realizado anualmente, sendo que em 31 de dezembro de 2016, a reserva de lucros a realizar totalizou R\$ 40.456.

d) *Reserva de retenção de lucro*

A destinação do montante registrado na rubrica de reserva de retenção de lucro, a qual será aprovada pela Assembleia Geral Ordinária, de acordo com o artigo 196 da Lei nº 6.404/76.

e) *Dividendos*

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, é garantido aos acionistas dividendo mínimo obrigatório de 0,01% 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\$ 33.240, considerando as reservas de lucros da Companhia, a fim de atender o disposto no Artigo 199 da Lei das S.A. e capítulo 31 do Estatuto da Companhia e, em 29 de abril de 2016, mediante aprovação da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, capitalizou o montante total de R\$33.240, conforme descrito no item a).

Em 30 de junho de 2016, a Companhia deliberou a quantia de R\$2.129 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\$1.069 a título de juros remuneratórios do capital próprio, calculado com base em 31 de agosto de 2016, considerando as reservas de lucros da Companhia.

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

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos
Acionistas e Administradores da
BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da BRPR 56 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 56 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\$261.300 mil, representando 90,62% 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 às 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 Imobiliários (“CRIs”), nos montantes de R\$20.290 mil e R\$109.585 mil, respectivamente, os quais

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

f) *Lucro/prejuízo por ação*

	31/12/2016	31/12/2015
Numerador:		
Lucro líquido do exercício	15.754	2.778
Média ponderada do número de ações	7.182.180	5.684.797
Lucro líquido básico e diluído por ação - em Reais	2,1935	0,4887
A Companhia não possui dívida conversível em ações com opção de compra de ações outorgada, por isso, o lucro por ação diluído é igual ao lucro básico por ação.		

	31/12/2016	31/12/2015
Receita de aluguel	34.263	28.921
Tributos sobre receita	(1.593)	(1.345)
Receita operacional líquida	32.670	27.576

	31/12/2016	31/12/2015
Serviços prestados por terceiros	(30)	(43)
Publicações legais e outras	(153)	(92)
Impostos e taxas	(3)	(3)
Outras despesas administrativas	(132)	(101)
Total	(318)	(239)

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.

	31/12/2016	31/12/2015
Despesas financeiras	(20.567)	(25.248)
Juros sobre empréstimos CRI	(298)	(228)
Amortização de encargos sobre empréstimos	(17)	-
Outros	(7)	-
Total	(20.872)	(25.476)

	31/12/2016	31/12/2015
Receitas financeiras	164	91
Rendimento sobre aplicações financeiras	942	1.164
Outras receitas financeiras	1.106	1.255
Total	(19.766)	(24.221)

	31/12/2016	31/12/2015
Despesas financeiras	(20.567)	(25.248)
Amortização de encargos sobre empréstimos	(298)	(228)
Outros	(17)	-
Total	(20.872)	(25.476)

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando à liquidez, rentabilidade e segurança. A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha e em títulos de curto prazo. O risco de crédito é minimizado, pois os contratos de aluguel foram celebrados com clientes de primeira linha.

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

iii) *Risco de crédito* - Considerado como a possibilidade de a Companhia incorrer em perdas resultantes de problemas financeiros com os arrendatários, que os levem a não honrar os compromissos assumidos com a Companhia. Para minimizar esse risco, a Companhia celebra instrumentos de arrendamentos com empresas de grande porte, além de serem submetidos 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.

iiii) *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.

	31/12/2016								
Certificado de recebíveis imobiliários									
	Circulante	Não circulante							
Projeto	21.322	109.585							
Vivo (RJ)	21.322	109.585							
Custos de transação	(1.032)	-							
Total	20.290	109.585							

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		
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015	
Ativos financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa	384	801	384	801	
Contas a receber	26.200	23.377	26.200	23.377	
Total	26.584	24.178	26.584	24.178	
Passivos financeiros					
Empréstimos e financiamentos	(129.874)	(139.425)	(140.472)	(138.365)	
Contas a pagar	(23)	(36)	(23)	(36)	
Total	(129.897)	(139.461)	(140.495)	(138.401)	

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

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

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

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

a) *Análise da sensibilidade dos instrumentos financeiros derivativos*

A instrução CVM 475, de 17 de dezembro de 2008, estabelece que as Companhias abertas devem divulgar quadro demonstrativo de análise de sensibilidade, para cada tipo de risco de mercado 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 neutros 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 (registrado pelo valor justo por meio do resultado) e certificados de recebíveis imobiliários (registrados pelo valor de custo, acrescidos de rendimentos ou encargos incorridos), os quais até 31 de dezembro de 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 do IGP-M para os certificados recebíveis imobiliários. A instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, dispõe sobre a apresentação de informações sobre instrumentos financeiros, em nota explicativa específica, e sobre a divulgação do quadro demonstrativo de análise de sensibilidade.

As tabelas a seguir demonstram a análise de sensibilidade preparada pela Administração da Companhia e o efeito das operações em aberto em 31 de dezembro de 2016:

		Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
Indexador		6,81%	10,22%	13,63%	17,04%	20,44%
CDI		3,59%	5,38%	7,17%	8,97%	10,76%
IGP-M						
	Saldo líquido	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
Ativos e passivos líquidos	31/12/2016	374	25	38	51	64
CDI		374	25	38	51	64
IGP-M		(104.706)	(3.755)	(5.633)	(7.510)	(9.388)
Total		(104.332)	(3.730)	(5.		