

BRPR 55 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.



CNPJ nº 07.710.591/0001-30

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

- e) A emissão e colocação, no mercado financeiro, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI's") lastreados nos Créditos; e
- f) A realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos Créditos referidos no item (e) anterior.

A Companhia 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 2015, apresentou variação acumulada positiva de 10,54%, ante uma variação de 3,67% 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 2016.

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\$ 4.859 mil dividido em 4.859.969 ações sendo que 4.859.959 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
Marco Antonio Cordeiro

Diretoria Administrativa

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

Diretoria Administrativa
Claudio Bruni
André Fernandes Berenguer

Outras Informações

Nossos auditores Ernst & Young Auditores Independentes S.S., não prestaram outros serviços que não o de auditoria das demonstrações financeiras e revisão das informações trimestrais da Companhia. São Paulo, 29 de janeiro de 2016

A Administração

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015 E 2014 (Em milhares de reais, exceto prejuízo por ação)

	31/12/2015	31/12/2014
Receita operacional líquida (Nota 11)	4.551	4.092
Despesas gerais e administrativas (Nota 12)	(136)	(149)
Outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(45)	-
Resultado com valor justo das propriedades para investimento (Nota 7)	(1.700)	(680)
Lucro antes das receitas e despesas financeiras e dos impostos	2.670	3.263
Receitas financeiras (Nota 13)	297	225
Despesas financeiras (Nota 13)	(3.795)	(2.665)
Lucro/Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	325	(1.046)
Imposto de renda e contribuição social (Nota 9)	(503)	(223)
Prejuízo do exercício	(0,1035)	(0,0459)
Prejuízo básico e diluído por ação em reais (Nota 10)		
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras		

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015 E 2014 (Em milhares de reais)

	31/12/2015	31/12/2014
Prejuízo líquido do exercício	(503)	(223)
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente do exercício	(503)	(223)
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras		

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015 E 2014 (Em milhares de reais)

	31/12/2015	31/12/2014
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	4.517	3.885
Fluxo de caixa das atividades operacionais	4.559	3.963
Prejuízo do exercício	(503)	(223)
<i>Ajuste para reconciliação do prejuízo do exercício com o caixa gerado</i>		
Valor justo de propriedades para investimentos	1.700	680
Imposto de renda diferido	(355)	903
Juros e variações monetárias sobre empréstimos	3.717	2.603
Varição nos ativos e passivos:	(42)	(78)
Contas a receber de clientes	(72)	(21)
Impostos a recuperar	39	(24)
Contas a pagar	1	4
Impostos a recolher	(11)	3
Custos de transação	(9)	(26)
Outros passivos circulantes	(9)	(114)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos	(4.364)	(3.963)
Pagamento de certificado de recebíveis imobiliários	(4.364)	(3.963)
Caixa aplicado das atividades de financiamentos	153	(78)
Redução líquida no caixa e equivalentes de caixa	1.187	1.265
Saldo de caixa e equivalentes no início do exercício	1.340	1.187
Redução líquida no caixa e equivalentes de caixa	153	(78)
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras		

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015 E 2014 (Em milhares de reais)

	31/12/2015	31/12/2014
Receitas	4.773	4.291
Receitas de aluguel e prestação de serviços	(181)	(147)
Insumos adquiridos de terceiros	(181)	(147)
Outros	(181)	(147)
Insumos adquiridos de terceiros	(181)	(147)
Valor adicionado bruto	4.592	4.144
Valor adicionado líquido gerado	4.592	4.144
Valor adicionado recebido em transferência	(1.403)	(455)
Receitas financeiras	297	225
Outros	(1.700)	(680)
Ajuste valor justo propriedades para investimento	(1.700)	(680)
Valor adicionado para distribuição	3.189	3.689
Distribuição do valor adicionado:	3.189	3.689
Impostos taxas e contribuições	(103)	1.247
Federais	(103)	1.245
Municipais	-	2
Remuneração do capital de terceiros	3.795	2.665
Juros	3.795	2.665
Remuneração do capital próprio	(503)	(223)
Prejuízo do exercício	(503)	(223)
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras		

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 75,0% a 100,0% 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	
	Mês/Ano	31/12/2015		31/12/2014
Vivo (R\$)	01/novembro/15	30/outubro/20	784	712
		Annual Postecipado	784	712

7. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

	31/12/2015	Adição	Valor justo	31/12/2014
Vivo (R\$)	36.600	-	(1.700)	38.300
Total	36.600	-	(1.700)	38.300

ii) 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 segundo 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 as 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 orçamento 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:

	31/12/2015	31/12/2014
Crescimento de longo prazo em taxas reais de aluguel (%)	De acordo com a condição específica do imóvel	De acordo com a condição específica do imóvel
Taxa de desconto	9,25% a.a. - 15,0% a.a.	9,0% a.a. - 14,0% a.a.
Cap Rate	7,5% a.a. - 10,0% a.a.	8,0% 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 2015. 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 internos da Companhia, em 31 de dezembro de 2015. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2015, 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\$ 36.600 em 31 de dezembro de 2015 reflete as condições de mercado naquela data.

8. CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

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

A captação financeira dos CRIs ocorreu em 2 de maio de 2006 no montante corrigido de R\$ 19.028 o qual serviu para liquidação 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.

Aos 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.

	31/12/2015	31/12/2014					
Encargos financeiros	Próximo a.a. vencimento	Último Circulante	Próximo a.a. vencimento	Último Circulante			
Vivo (R\$)	10,3% + IGP/M	03/11/2016	03/11/2020	2.761	14.240	2.261	15.387
Custos de transação				(400)	-	(386)	-
Total	2.361	14.240	1.875	15.387			

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

	2017	2018	2019	2020 em diante
Total	3.055	3.369	3.717	4.099
				14.240

9. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

Em 31 de dezembro de 2015, o saldo de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social é de R\$ 7.547.

	31/12/2015	31/12/2014
Lucro/Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(828)	822
Imposto de renda e contribuição social		
As alíquotas nominais (34%)	281	(279)

	31/12/2015	31/12/2014
Ajustes para apuração alíquota efetiva: Excluídos/(Adições) permanentes, líquidas	44	(767)
Diferenças Temporárias e Permanentes		
Despesa com imposto de renda e contribuição social	325	(1.046)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	355	(903)
Imposto de renda e contribuição social correntes	(30)	(143)
Total	325	(1.046)

continua >

BALANÇOS PATRIMONIAIS - 31 DE DEZEMBRO DE 2015 E 2014 (Em milhares de reais)

	31/12/2015	31/12/2014
Ativo Circulante	1.340	1.187
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	784	712
Contas a receber de clientes (Nota 6)	113	153
Tributos a recuperar	5	6
Despesas antecipadas	2.242	2.058
Total do ativo circulante	36.600	38.300
Ativo não circulante	36.600	38.300
Propriedades para investimentos (Nota 7)		
Total do ativo não circulante	36.600	38.300
Total do ativo	38.842	40.358

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO - EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015 E 2014 (Em milhares de reais)

Capital social subscrito e integralizado	Reservas de lucros				Dividendos complementares propostos	Prejuízos acumulados	Total
	Reserva legal	Reserva de lucros a realizar	Retenção de lucros				
4.859	417	5.919	5.742	-	-	16.937	
-	-	-	(223)	-	(223)	(223)	
4.859	417	5.919	5.519	-	-	16.714	
-	-	-	-	574	(503)	(503)	
4.859	417	5.919	4.442	574	503	16.211	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS - 31 DE DEZEMBRO DE 2015 E 2014 (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 2014, a Companhia apresenta capital circulante negativo de R\$ 208, dos quais R\$ 2.361 refere-se substancialmente a 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 - CRI's (Nota 7).

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

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

2.1. Base de preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das 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 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 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 2015.

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 29 de janeiro de 2016, considerando os eventos subsequentes ocorridos até essa data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras.

2.2. Resultado

Os resultados são registrados pelo regime de competência. As receitas de arrendamento de propriedades para investimento são reconhecidas no resultado pelo método linear pelo prazo do arrendamento. Incentivos de arrendamento concedidos contratualmente são reconhecidos como parte integral da receita total de aluguéis, pelo período do arrendamento.

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras e sobre variações monetárias sobre os contratos de locações, os quais são reconhecidos integralmente no resultado, através do método dos juros efetivos. As despesas financeiras abrangem despesas com 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 convertibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a uma insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se caracteriza 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. Contas a receber de clientes

As contas a receber são decorrentes das locações dos imóveis, os quais são registrados de acordo com o critério contábil apresentado na nota explicativa nº 2.2. Em 31 de Dezembro de 2015, a Administração da Companhia não identificou a necessidade de subsídio provisório para crédito de liquidação duvidosa.

2.5. Propriedades para investimentos

