

# Índice

## Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

## DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6
--	---

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	7
--------------------------------	---

Acumulado do Exercício Anterior - 01/01/2019 à 30/09/2019	8
---	---

Demonstração de Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

## DFs Consolidadas

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	10
---	----

Notas Explicativas	13
--------------------	----

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	25
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	26
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	27
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidades)</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2020</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	388.374
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>388.374</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>0</b>

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020</b>	<b>Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/12/2019</b>
1	Ativo Total	50.286	78.884
1.01	Ativo Circulante	49.857	42.187
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	10.098	10.194
1.01.06	Tributos a Recuperar	111	0
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	111	0
1.01.07	Despesas Antecipadas	5	1
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	39.643	31.992
1.01.08.03	Outros	39.643	31.992
1.01.08.03.01	Direito de Creditorio	39.643	31.992
1.02	Ativo Não Circulante	429	36.697
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	429	36.697
1.02.01.07	Tributos Diferidos	3	82
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3	82
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	426	36.615
1.02.01.10.03	Direito de Creditorio	0	36.190
1.02.01.10.05	Créditos Fiscais	426	425

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020</b>	<b>Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/12/2019</b>
2	Passivo Total	50.286	78.884
2.01	Passivo Circulante	39.662	32.015
2.01.02	Fornecedores	0	6
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	0	6
2.01.03	Obrigações Fiscais	6	7
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	6	7
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	5	5
2.01.03.01.02	Impostos a Recolher	1	2
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	39.643	31.992
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	39.643	31.992
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	39.643	31.992
2.01.05	Outras Obrigações	13	10
2.01.05.02	Outros	13	10
2.01.05.02.05	Outros Passivo Circulantes	13	10
2.02	Passivo Não Circulante	0	36.422
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	0	36.190
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	36.190
2.02.04	Provisões	0	232
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	0	232
2.02.04.01.05	Provisão para Contingência	0	232
2.03	Patrimônio Líquido	10.624	10.447
2.03.01	Capital Social Realizado	3.984	3.984
2.03.01.01	Capital Social	3.984	3.984
2.03.04	Reservas de Lucros	6.463	513
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	6.463	513
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	177	5.950

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2019 à 30/09/2019</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	0	0	0	10.455
3.01.01	Receita de Arrendamentos Operacional	0	0	0	10.455
3.03	Resultado Bruto	0	0	0	10.455
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	207	120	-437	-538
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	207	118	-11	-112
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	2	0	0
3.04.04.02	Outras Receitas Operacionais	0	2	0	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	0	-426	-426
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	207	120	-437	9.917
3.06	Resultado Financeiro	16	140	147	-2.432
3.06.01	Receitas Financeiras	4.110	8.268	1.550	4.256
3.06.02	Despesas Financeiras	-4.094	-8.128	-1.403	-6.688
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	223	260	-290	7.485
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-80	-83	-27	-1.609
3.08.01	Corrente	5	-5	-21	-1.254
3.08.02	Diferido	-85	-78	-6	-355
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	143	177	-317	5.876
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	143	177	-317	5.876
3.99.01.01	ON	0,36048	0,45575	0,41971	1,4979

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2019 à 30/09/2019</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	143	177	-317	5.876
4.03	Resultado Abrangente do Período	143	177	-317	5.876

**Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	36.476	33.692
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	105	10.179
6.01.01.01	Lucro/Prejuízo do Período	177	5.876
6.01.01.04	Imposto de Renda e Contribuição Social	83	1.609
6.01.01.05	Correções Monetárias	-9	-23
6.01.01.06	Provisões Contábeis	-146	14
6.01.01.07	Juros e Variações Monetárias sobre Empréstimos	8.033	2.658
6.01.01.08	Custo de Transação	0	45
6.01.01.09	Juros e Variações Monetárias sobre Cessão de Crédito	-8.033	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	36.371	23.513
6.01.02.01	Contas a Receber	0	24.535
6.01.02.02	Impostos a Recuperar	-102	1.181
6.01.02.06	Outros Ativos	-2	15
6.01.02.09	Contas a Pagar	-6	-20
6.01.02.10	Outros Passivos	-85	-86
6.01.02.13	Imposto de Renda e Contribuição Social	-5	-1.760
6.01.02.14	Impostos e Contribuições	-1	-352
6.01.02.15	Recebimento de Cessão de Crédito	36.572	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-36.572	-23.705
6.03.01	Aumento de Capital	0	3.000
6.03.04	Pagamento de Empréstimos de Financiamentos	-36.572	-26.705
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-96	9.987
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	10.194	127
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	10.098	10.114

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	3.984	0	6.463	0	0	10.447
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.984	0	6.463	0	0	10.447
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	177	0	177
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	177	0	177
5.07	Saldos Finais	3.984	0	6.463	177	0	10.624

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / Acumulado do Exercício Anterior - 01/01/2019 à 30/09/2019****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	76.936	0	75.368	0	0	152.304
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	76.936	0	75.368	0	0	152.304
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-74.248	0	-74.855	0	0	-149.103
5.04.01	Aumentos de Capital	5.848	0	0	0	0	5.848
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	0	0	-1.524	0	0	-1.524
5.04.09	Cisão Parcial	-80.096	0	-73.331	0	0	-153.427
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	5.876	0	5.876
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	5.876	0	5.876
5.05.02.06	Prejuízo Líquido ddo Exercício	0	0	0	5.876	0	5.876
5.07	Saldos Finais	2.688	0	513	5.876	0	9.077

**Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019</b>
7.01	Receitas	2	10.965
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	0	10.965
7.01.02	Outras Receitas	2	0
7.01.02.01	Outras Receitas	2	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	130	-545
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	130	0
7.02.04	Outros	0	-545
7.02.04.01	Insumos Adquiridos de Terceiros	0	-119
7.02.04.05	Outros	0	-426
7.03	Valor Adicionado Bruto	132	10.420
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	132	10.420
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	8.268	4.256
7.06.02	Receitas Financeiras	8.268	4.256
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	8.400	14.676
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	8.400	14.676
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	95	2.112
7.08.02.01	Federais	92	2.110
7.08.02.03	Municipais	3	2
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	8.128	6.688
7.08.03.01	Juros	8.033	6.555
7.08.03.03	Outras	95	133
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	177	5.876
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	177	5.876

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

*BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.  
Comentários da administração  
30 de setembro de 2020*

Prezados Acionistas,

A administração da BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. ("Companhia") apresenta o Comentário de Desempenho e as informações financeiras com o relatório dos auditores independentes, referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2020. As informações financeiras são elaboradas de acordo com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários. O Comentário de Desempenho deve ser lido em conjunto com as informações financeiras da Companhia e respectivas Notas Explicativas.

Em 20 de março de 2012, foi aprovada em assembleias gerais da BR Properties S.A. e da One Properties S.A. ("One Properties") a incorporação da One Properties pela BR Properties S.A.. Como consequência da incorporação, a One Properties foi extinta e todos os seus bens, direitos e obrigações passaram a integrar o patrimônio da BR Properties S.A.. Na mesma data, a WTorre VRJ Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. teve sua administração alterada e passou a se chamar BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

A BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A, tem como objeto social, conforme seu estatuto:

- a) aquisição de créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários;
- b) gestão e administração de carteiras de crédito imobiliário, próprias ou de terceiros;
- c) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários que sejam compatíveis com as suas atividades;
- d) distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão;
- e) prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros; e
- f) realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos imobiliários.

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 terceiro trimestre de 2020, apresentou variação acumulada de 9,59%, ante uma variação negativa de 0,28% no mesmo 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.

Em Assembleia realizada em 15 de outubro de 2018, a Companhia informou sobre seu processo de incorporação pela acionista controladora (BR Properties S.A.) e titular das ações representativas de 99,99%.

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

*BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.  
Comentários da administração  
30 de setembro de 2020*

A Companhia, em 11 de janeiro de 2019, celebrou, sob condições resolutivas, Contratos de Venda e Compra e outras Avenças (“CCV”) com Fundo de Investimento Imobiliários – FII UBS (BR) Office (“Fundo UBS”), a venda da totalidade do Edifício Barra da Tijuca (“Imóvel”), localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, pelo valor total de R\$264.000 mil (Duzentos e sessenta e quarto milhões de reais), a ser pago quando superadas as condições resolutivas.

Em Assembleia realizada no dia 28 de março de 2019, a Pentágono S.A. transferiu à BR Properties S.A. suas 10 ações preferenciais, sendo então a BR Properties S.A. a partir desta data titular de 100% das ações da Companhia.

Em Assembleia realizada no dia 08 de abril de 2019, a BR Properties S.A., titular de 100% das ações da Companhia, aprovou a cisão parcial da BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. com a versão da respectiva parcela cindida para a BR Properties S.A. nos termos do Protocolo e Justificação de Motivos de Cisão Parcial.

A incorporação está inserida em um contexto de reorganização societária da incorporadora BR Properties S.A., que visa à simplificação de sua estrutura societária. A incorporação pretende resultar, dentre outras vantagens, em simplificação operacional e redução de custos incidentes sobre operações entre as sociedades envolvidas (administrativos e de gestão).

Considerando no âmbito da cisão parcial, a incorporadora, BR Properties S.A., tornou-se a possuidora direta do Imóvel, assumindo a posição contratual de outorgante cedente e fiduciante do Imóvel no âmbito da alienação fiduciária em vigor, passando a BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. a atuar como cessionária correspondente aos aluguéis decorrentes do Contrato de Locação, vinculados aos CRI.

A BR Properties S.A., em 5 de julho de 2019, celebrou Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças (“Segundo Aditamento”) com Fundo UBS, por meio do qual alienou 70% do Imóvel, pelo valor total de R\$184.800 mil (Um cento e oitenta e quatro milhões e oitocentos mil reais), pago pelo Fundo UBS na forma do Segundo Aditamento.

Em 27 de novembro de 2019, a BR Properties S.A. celebrou Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças (“Contrato”) com Fundo UBS, por meio do qual alienou a fração remanescente de 30% do Imóvel, pelo valor total de R\$79.886 mil (setenta e nove milhões e oitocentos e oitenta e nove mil reais), pago pelo Fundo UBS na forma do Contrato.

Desta forma, o Fundo UBS tornou-se possuidor de 100% do Imóvel, assumindo a posição contratual de outorgante cedente e fiduciante do Imóvel no âmbito da alienação fiduciária em vigor.

Conforme estatuto social 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**

Em 08/04/19, a Companhia aprovou a extinção das ações preferenciais e o protocolo de justificação de Motivos de Cisão Parcial da Companhia com versão da parcela Cindida para BR Properties S.A. que, como consequência da cisão parcial ora aprovada, o capital social foi reduzido em R\$80.096 mil, passando de R\$82.784 mil para R\$ 2.688 mil mediante cancelamento de 10.134.666 ações ordinárias.

Em 31/12/19, a Companhia aprovou mediante aprovação da Assembleia Geral e Extraordinária, o aumento de

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

*BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.  
Comentários da administração  
30 de setembro de 2020*

capital no valor de R\$1.296 mil, mediante a capitalização do valor correspondente a R\$ 1.296 mil em razão da deliberação de juros sobre o capital próprio distribuídos pela Companhia em 31 de dezembro de 2019.

Em 30 de setembro de 2020, o capital social subscrito e integralizado é de R\$3.984 mil, dividido em 388.374 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal e sem 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.

<b>Conselho de Administração</b>
André Bergstein
Martin Andres Jaco
Vanessa Rizzon

### Diretoria Administrativa

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

<b>Diretoria Administrativa</b>
André Bergstein

### Outras Informações

Nossos auditores, KPMG Auditores Independentes, não prestaram outros serviços que não o de revisão das informações trimestrais e aqueles relacionados a auditoria das demonstrações financeiras anuais da Companhia.

São Paulo, 28 de outubro de 2020.

---

A Administração

## Notas Explicativas

*BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.  
Informações trimestrais em  
30 de Setembro de 2020*

### Notas explicativas às informações trimestrais

*(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)*

#### 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 de créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários;
- (b) gestão e administração de carteiras de crédito imobiliário, próprias ou de terceiros;
- (c) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários que sejam compatíveis com as suas atividades;
- (d) distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão;
- (e) prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros; e
- (f) realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos imobiliários.

Em Assembleia realizada no dia 15 de outubro de 2018, a Companhia informou sobre seu processo de incorporação pela acionista controladora (BR Properties S.A.) e titular das ações representativas de 99,99%.

Em Assembléia realizada no dia 28 de março de 2019, a Pentágono S.A. transferiu à BR Properties S.A suas 10 ações preferenciais, sendo então a BR Properties S.A a partir desta data titular de 100% das ações da Companhia.

Em Assembleia realizada no dia 20 de março de 2019, foi esclarecido que a parcela cindida da Companhia a ser incorporada pela BR Properties S.A. será constituída por: (i) os direitos que a Companhia detém sobre o imóvel e obrigações relacionadas, inclusive o passivo registrado em seu balanço correspondente aos aluguéis decorrentes do Contrato de Locação celebrado em 15 de dezembro de 2004, vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) de emissão da Companhia; e (ii) os 93 (noventa e três) CRI adquiridos no mercado pela Companhia.

Os créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação, que tem como objeto os imóveis que integram a Parcela Cindida, estão vinculados à Primeira Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários de Emissão da Cindida (“Emissão”). Assim, não obstante a transferência do Imóvel à BR Properties S.A. em virtude da Cisão Parcial, os referidos créditos imobiliários deverão ser considerados cedidos à Cindida, permanecendo vinculados à Emissão

## Notas Explicativas

*BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.  
Informações trimestrais em  
30 de Setembro de 2020*

até a quitação integral dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs, devendo ser pagos à Companhia.

A Cisão Parcial tem por objetivo segregar, em pessoas jurídicas distintas, (i) as atividades de securitização de recebíveis imobiliários e (ii) a propriedade do imóvel lastro da securitização, as quais encontram-se hoje concentradas numa mesma sociedade.

Em Assembléia realizada no dia 08 de abril de 2019, a BR Properties S.A titular de 100% das ações da Companhia aprovou a cisão parcial. Os elementos ativos e passivos objeto da cisão parcial estão descritos no Laudo de Avaliação realizado por uma empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada. O Laudo de Avaliação foi elaborado com base no acervo líquido contábil na data base de 31/12/2018, ajustado por eventos subsequentes relacionados ao aumento de capital.

A incorporação está inserida em um processo de reorganização societária da incorporadora BR Properties S.A., que visa à simplificação da sua estrutura societária. A Incorporação pretende resultar, dentre outras vantagens, em simplificação operacional e redução dos custos incidentes sobre operações entre as sociedades envolvidas (administrativos e de gestão).

Em 05 de julho de 2019, a BR Properties S.A. titular de 100% das ações da Companhia celebrou Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóveis com o Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (BR) Office (“FII UBS”), onde foi efetivada a venda de 70% (setenta por cento) do Edifício Barra, bem como assumida pelo FII UBS, a aquisição da fração ideal remanescente do Edifício Barra, correspondente a 30%. A aquisição da fração ideal remanescente de 30% foi concluída em 27 de novembro de 2019.

Com a venda de 100% do Edifício Barra, o FII UBS assume a posição contratual de proprietário do imóvel e detentor dos créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação. Os recebíveis permanecem vinculados à Primeira Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs, devendo ser pagos à Companhia.

## 2 Sumário das principais práticas e políticas contábeis

As informações financeiras intermediárias, foram elaboradas de maneira consistente com as práticas contábeis descritas na nota explicativa nº 2 das demonstrações financeiras anuais, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, e permanecem válidas.

A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas que ainda não estão em vigor.

### *(a) Normas, alterações e interpretações de normas aplicáveis em períodos futuros*

A Estrutura Conceitual para Relatório Financeiro descreve o objetivo e os conceitos do relatório financeiro para fins gerais. Dentre as alterações em definições contidas neste documento, destaca-se a nova definição de ativos e passivos, sendo ativo, "um recurso econômico presente controlado pela entidade como resultado de eventos passados" e passivo, uma obrigação presente da entidade de transferir um recurso econômico como resultado de eventos passados. A

## Notas Explicativas

*BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.  
Informações trimestrais em  
30 de Setembro de 2020*

nova Estrutura Conceitual entra em vigor para períodos anuais com início em, ou após 01 de janeiro de 2020. Foi realizada uma análise sobre a nova Estrutura Conceitual e não foram identificados impactos materiais na Companhia.

As informações financeiras trimestrais da Companhia, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao período findo em 30 de setembro de 2020, foram preparadas de acordo com o CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

A preparação de informações financeiras intermediárias requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das práticas contábeis. As estimativas e premissas contábeis são continuamente avaliadas e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros considerados razoáveis para as circunstâncias. Tais estimativas e premissas podem diferir dos resultados efetivos.

A Administração da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das informações financeiras intermediárias, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

As informações trimestrais da BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. (“Companhia” ou “BRPR 56”) relativas ao período findo em 30 de setembro de 2020 foram concluídas e aprovadas pela diretoria da Companhia em 28 de outubro de 2020.

### 2.1 Impactos da Cisão

Vide abaixo os valores por conta contábil que fizeram parte da cisão ocorrida em abril de 2019:

	<b>Valores cindidos</b>
<b>Ativo</b>	<b>266.658</b>
Valores a receber	2.958
Propriedade para investimento	263.700
<b>Passivo</b>	<b>266.658</b>
Obrigações Financeiras CP	23.014
Obrigações Financeiras LP	24.295
Impostos Diferidos	65.924
Patrimônio Líquido	153.425

### 3 Caixa e equivalentes de Caixa

Os saldos estão representados por:

	<b>Controladora</b>	
	<b>30/09/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Caixa e bancos	15	2
Aplicações financeiras (a)	10.083	10.192
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>10.098</b>	<b>10.194</b>

## Notas Explicativas

**BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.**  
Informações trimestrais em  
30 de Setembro de 2020

- (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 96% a 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

### 4 Direito creditório

No âmbito da cisão parcial e da posterior venda de 100% do Edifício Barra ao Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS, o FII UBS torna-se possuidor do Imóvel, assumindo a posição contratual de outorgante cedente e fiduciante do Imóvel no âmbito da alienação fiduciária em vigor, passando a BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. a atuar como cessionária correspondente aos aluguéis decorrentes do Contrato de Locação, vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI.

Dos créditos imobiliários vinculados à Primeira Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários cedidos plenamente pela BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A à BR Properties S.A, que por sua vez vendeu 100% destes créditos ao FII UBS, os saldos a vencerem estão assim apresentados:

Encargos financeiros a.a.	Próximo vencimento	Último vencimento	30/09/2020		31/12/2019		
			Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	
Vivo (RJ)	9,5% + IGP-M	07/03/2021	07/03/2021	39.643	-	31.992	36.190
<b>Total</b>				<b>39.643</b>	<b>-</b>	<b>31.992</b>	<b>36.190</b>

### 5 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

## Notas Explicativas

**BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.**  
 Informações trimestrais em  
 30 de Setembro de 2020

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 têm 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.).

No âmbito da cisão parcial ocorrida em 28 de abril de 2019, a incorporadora, BR Properties SA, tornou-se a possuidora direta do Imóvel. Em 5 de julho de 2019, a BR Properties S.A. vendeu ao FII UBS a fração de 70% do imóvel, sendo assumido por ambos a partir desta data a posição contratual de outorgante cedente e fiduciante do Imóvel no âmbito da alienação fiduciária em vigor, sendo necessário refletir esta alteração no Contrato de Alienação Fiduciária, sendo que tal alteração, feitas ao Contrato de Alienação Fiduciária, não implicam novação, renúncia ou prejuízo de eventual e futuro exercício de quaisquer dos direitos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária, e permanecem ainda válidas e em vigor todas as obrigações, cláusulas, termos e condições previstos no Contrato de Alienação Fiduciária, que não tenham sido expressamente alterados.

	Encargos financeiros a.a.	Próximo vencimento	Último vencimento	30/09/2020		31/12/2019	
				Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante
Vivo (RJ)	9,5% + IGP-M	07/03/2021	07/03/2021	39.643	-	31.992	36.190
<b>Total</b>				<b>39.643</b>	<b>-</b>	<b>31.992</b>	<b>36.190</b>

A parcela do circulante circulante tem o seguinte cronograma de pagamento:

2021	39.643
<b>Total</b>	<b>39.643</b>

## Notas Explicativas

*BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.*  
*Informações trimestrais em*  
*30 de Setembro de 2020*

### 6 Imposto de renda e contribuição social

Em 30 de setembro de 2020, o saldo de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social era de R\$ 1.636 (R\$ 31.469 em 30 de setembro de 2019).

	30/09/2020	30/09/2019
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	260	7.485
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	(88)	(2.545)
<b>Ajustes para apuração da alíquota efetiva :</b>		
Créditos fiscais de prejuízos fiscais e base negativa	3	546
Crédito em razão da inclusão de JCP como despesas operacionais	-	518
Diferenças Temporárias e Permanentes	<u>2</u>	<u>(128)</u>
<b>Despesa com imposto de renda e contribuição social</b>	<b><u>(83)</u></b>	<b><u>(1.609)</u></b>
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(5)	(355)
Imposto de renda e contribuição social correntes	<u>78</u>	<u>(1.254)</u>
<b>Total</b>	<b><u>(83)</u></b>	<b><u>(1.609)</u></b>

O saldo de imposto de renda e contribuição social diferido ativo em 30 de setembro de 2020 está assim demonstrado:

	30/09/2020	31/12/2019
Outros	<u>3</u>	<u>82</u>
<b>Imposto diferido líquido</b>	<b><u>3</u></b>	<b><u>82</u></b>
Impostos Diferidos - Balanço Patrimonial Ativo	3	82
Impostos Diferidos - Balanço Patrimonial Passivo	-	-

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.

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 diferido passivo referem-se substancialmente ao valor justo dos imóveis.

### 7 Patrimônio líquido

#### a. Capital social

Em 30 de Setembro de 2020, o capital social subscrito e integralizado é de R\$3.984 (R\$ 3.984 em 31 de dezembro de 2019), dividido em 388.374 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, e com direito a voto.

Em Assembléia realizada no dia 08 de abril de 2019, a BR Properties S.A titular de 100% das ações da Companhia aprovou a cisão parcial da BRPR 56 Securitizadora de Créditos

## Notas Explicativas

*BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.  
Informações trimestrais em  
30 de Setembro de 2020*

Imobiliários S.A com a versão da respectiva parcela cindida para a BR Properties S.A nos termos do Protocolo e Justificação de Motivos de Cisão Parcial. Como consequência da cisão parcial, o patrimônio líquido da Companhia foi reduzido no montante equivalente à avaliação da parcela cindida, em R\$155.463, passando de R\$158.151 para R\$2.688, sendo o capital social reduzido em R\$80.096, passando de R\$82.784 para R\$2.688 mediante o cancelamento de 10.134.666 ações ordinárias.

Em 31/12/19, a Companhia aprovou mediante aprovação da Assembleia Geral e Extraordinária, o aumento de capital no valor de R\$1.296, mediante a capitalização do valor correspondente a R\$ 1.296 em razão da deliberação de juros sobre o capital próprio distribuídos pela Companhia em 31 de dezembro de 2019.

### 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.

Em 08/04/19, no âmbito da cisão parcial, a Companhia aprovou a redução da reserva de lucros com versão da parcela cindida pela BR Properties SA. As variações patrimoniais relativas aos elementos que compõem a Parcela Cindida, apuradas a partir da data-base do laudo, foram apropriadas pela Incorporadora, BR Properties SA, passando-se para seus livros contábeis e efetuando-se as necessárias alterações.

### 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.

### 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. Tal reserva assegura recursos para investimentos, acréscimos de capital de giro e será destinado a critério da Administração por Assembleia Geral, conforme estatuto da Companhia.

### e. Dividendos e JCP

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

### f. Lucro por ação

#### Lucro básico por ação

	30/09/2020	30/09/2019
Numerador:		
Lucro líquido do período	177	5.876
Média ponderada do número de ações	388.374	3.922.820
Lucro líquido básico e diluído por ação - em Reais	0,045575	1,49790

## Notas Explicativas

*BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.*  
*Informações trimestrais em*  
*30 de Setembro de 2020*

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.

### 8 Receita operacional líquida

	30/09/2020	30/09/2019
Receita de aluguel	-	10.965
Tributos sobre receita	-	(510)
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>-</b>	<b>10.455</b>

### 9 Despesas gerais e administrativas

	30/09/2020	30/09/2019
Serviços prestados por terceiros	(45)	(38)
Publicações legais e outras	(58)	(43)
Outras despesas administrativas*	221	(31)
<b>Total</b>	<b>118</b>	<b>(112)</b>

\* nesta rubrica foi registrada a reversão da provisão para contingências de R\$232.

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.

### 10 Resultado financeiro líquido

Os saldos estão representados por:

	30/09/2020	30/09/2019
<b>Despesas financeiras</b>		
Juros sobre empréstimos CRI	(8.033)	(6.555)
Amortização de encargos sobre empréstimos	-	(45)
Encargos sobre empréstimos	(95)	(88)
<b>Total</b>	<b>(8.128)</b>	<b>(6.688)</b>
<b>Receitas financeiras</b>		
Rendimento sobre aplicações financeiras	226	336
Juros sobre cessão de crédito	8.033	3.897
Outras receitas financeiras	9	23
<b>Total</b>	<b>8.268</b>	<b>4.256</b>
<b>Resultado financeiro</b>	<b>140</b>	<b>(2.432)</b>

## Notas Explicativas

*BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.  
Informações trimestrais em  
30 de Setembro de 2020*

### 11 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 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.

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.

## Notas Explicativas

**BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.**  
Informações trimestrais em  
30 de Setembro de 2020

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 2019 se aproxima 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 30 de setembro de 2020:

**Análise de sensibilidade – resumo**

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	0,95%	1,43%	1,90%	2,38%	2,85%
IGP-M	8,97%	13,46%	17,94%	22,43%	26,91%

Ativos e passivos líquidos	Saldo líquido 30/09/2020	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	10.083	96	144	192	239	287
IGP-M	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>10.083</b>	<b>96</b>	<b>144</b>	<b>192</b>	<b>239</b>	<b>287</b>

	Saldo em 30/09/2020	CDI	IGP-M	Sem Indexador
<b>Ativos</b>				
Caixa e equivalentes de caixa	10.098	10.083	-	15
Caixa e bancos	15	-	-	15
Aplicações financeiras	10.083	10.083	-	-
Contas a receber	39.643	-	39.643	-
Direitos creditórios	39.643	-	39.643	-
<b>Total dos ativos com riscos financeiros</b>	<b>49.741</b>	<b>10.083</b>	<b>39.643</b>	<b>15</b>
<b>Passivos</b>				
Empréstimos e financiamentos	(39.643)	-	(39.643)	-
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	(39.643)	-	(39.643)	-
Custos de transação	-	-	-	-
Contas a pagar	-	-	-	-
<b>Total dos passivos com riscos financeiros</b>	<b>(39.643)</b>	<b>-</b>	<b>(39.643)</b>	<b>-</b>
<b>Ativos e passivos líquidos</b>	<b>10.098</b>	<b>10.083</b>	<b>-</b>	<b>15</b>

## Notas Explicativas

**BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.**  
Informações trimestrais em  
30 de Setembro de 2020

### b. 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	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
<b>Ativos financeiros</b>				
Caixa e equivalentes de caixa	10.098	10.194	10.098	10.194
Direitos creditórios	39.643	68.182	41.538	68.182
<b>Total</b>	<b>49.741</b>	<b>78.376</b>	<b>51.636</b>	<b>78.376</b>
<b>Passivos financeiros</b>				
Empréstimos e financiamentos	(39.643)	(68.182)	(41.538)	(69.463)
Contas a pagar	-	(6)	-	(6)
<b>Total</b>	<b>(39.643)</b>	<b>(68.188)</b>	<b>(41.538)</b>	<b>(69.469)</b>

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

## Notas Explicativas

*BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.*  
*Informações trimestrais em*  
*30 de Setembro de 2020*

- **Nível 3** - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis. A composição abaixo demonstra ativos financeiros da companhia à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia de valorização.

Descrição	Nível da hierarquia	30/09/2020	31/12/2019
<b>Ativos financeiros</b>			
Aplicações financeiras	2	10.083	10.192

O valor justo dos ativos e passivos financeiros é incluído no valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada. Os seguintes métodos e premissas foram utilizados para estimar o valor justo:

- **Caixa e equivalentes de caixa, contas a receber:** aproximam-se de seus valores de realização grande parte devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos.
- **Certificados de recebíveis imobiliários:** as taxas pactuadas refletem as condições atuais de mercado em 30 de setembro de 2020.

## 12 Demandas judiciais

A Companhia discute um processo na esfera cível o qual passou a ser reconhecido nas demonstrações financeiras pois de acordo com a opinião dos consultores jurídicos tal contingência apresenta risco de perda provável. A ação cível tem como natureza o arbitramento de reembolso de honorários advocatícios face ao êxito na redução de IPTU e em 30 de setembro de 2020 o valor do processo é de R\$ 0 (R\$ 232 em 31 de dezembro de 2019).

## Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

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

### Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, da BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2020, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para o período de três e nove meses findo naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) e a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board – (IASB), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

### Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

### Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21(R1) e a IAS 34, aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

### Outros Assuntos - Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA) referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias tomadas em conjunto.

São Paulo, 28 de outubro de 2020

KPMG Auditores Independentes  
CRC SP014428/O-6

Fernando Antonio Rodrigues Alfredo  
Contador CRC 1SP252419/O-0

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM n.º 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as informações do trimestre findo em 30 de setembro de 2020, autorizando sua conclusão financeira nesta data.

São Paulo, 28 de outubro de 2020.

Martín Andrés Jaco  
Diretor Presidente

André Bergstein  
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente**

Nos termos da Instrução Normativa CVM 480/09, a Diretoria da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com a opinião expressa no relatório das informações trimestrais dos auditores independentes e com as informações trimestrais relativas a 30 de setembro de 2020.

São Paulo, 28 de outubro de 2019.

Martín Andrés Jaco  
Diretor Presidente

André Bergstein  
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores