

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 - 01/01/2016 à 30/09/2016	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2015 à 30/09/2015	8
--------------------------------	---

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

Comentário do Desempenho	10
--------------------------	----

Notas Explicativas	12
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	32
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2016
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	771.995
Preferenciais	10
Total	772.005
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0
#Error	
#Error	

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2016	Exercício Anterior 31/12/2015
1	Ativo Total	20.876	18.696
1.01	Ativo Circulante	10.271	9.100
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	352	519
1.01.06	Tributos a Recuperar	129	129
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	129	129
1.01.07	Despesas Antecipadas	1	0
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	9.789	8.452
1.01.08.03	Outros	9.789	8.452
1.02	Ativo Não Circulante	10.605	9.596
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	10.605	9.596
1.02.01.03	Contas a Receber	10.596	9.596
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	10.596	9.596
1.02.01.06	Tributos Diferidos	9	0
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	9	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2016	Exercício Anterior 31/12/2015
2	Passivo Total	20.876	18.696
2.01	Passivo Circulante	9.448	8.428
2.01.02	Fornecedores	0	4
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	0	4
2.01.03	Obrigações Fiscais	2	1
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	2	1
2.01.03.01.02	Impostos a Recolher	2	1
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	9.409	8.371
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	9.409	8.371
2.01.05	Outras Obrigações	37	52
2.01.05.02	Outros	37	52
2.01.05.02.04	Outros Passivo Circulantes	37	52
2.02	Passivo Não Circulante	10.401	9.204
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	10.401	9.185
2.02.03	Tributos Diferidos	0	19
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	19
2.03	Patrimônio Líquido	1.027	1.064
2.03.01	Capital Social Realizado	863	863
2.03.01.01	Capital Social	863	863
2.03.04	Reservas de Lucros	169	201
2.03.04.01	Reserva Legal	30	30
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	139	171
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-5	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2016 à 30/09/2016	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2016 à 30/09/2016	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2015 à 30/09/2015	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2015 à 30/09/2015
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-43	-88	-29	-61
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-42	-90	-29	-63
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	2	0	2
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1	0	0	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-43	-88	-29	-61
3.06	Resultado Financeiro	4	55	44	129
3.06.01	Receitas Financeiras	635	2.481	947	2.857
3.06.02	Despesas Financeiras	-631	-2.426	-903	-2.728
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-39	-33	15	68
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	33	28	-14	-16
3.08.01	Corrente	7	0	-8	-8
3.08.02	Diferido	26	28	-6	-8
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-6	-5	1	52
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-6	-5	1	52
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,00777	-0,00648	0,0013	0,06736

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2016 à 30/09/2016	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2016 à 30/09/2016	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2015 à 30/09/2015	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2015 à 30/09/2015
4.01	Lucro Líquido do Período	-6	-5	1	52
4.03	Resultado Abrangente do Período	-6	-5	1	52

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2016 à 30/09/2016	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2015 à 30/09/2015
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-167	-118
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	2.188	2.885
6.01.01.01	Lucro Líquido do período	-5	52
6.01.01.03	Imposto de renda diferido	-28	8
6.01.01.06	Juros e variações monetárias s/ empréstimos	2.221	2.825
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-2.355	-3.003
6.01.02.02	Impostos a recuperar	0	-10
6.01.02.06	Outros ativos circulantes	-2.338	-2.967
6.01.02.09	Outros passivos	-17	-26
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-167	-118
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	519	449
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	352	331

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2016 à 30/09/2016**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	863	0	201	0	0	1.064
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	863	0	201	0	0	1.064
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-32	0	0	-32
5.04.07	Juros sobre Capital Próprio	0	0	-32	0	0	-32
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-5	0	-5
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-5	0	-5
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	863	0	169	-5	0	1.027

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2015 à 30/09/2015**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	863	0	149	0	0	1.012
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	863	0	149	0	0	1.012
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	52	0	52
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	52	0	52
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	863	0	149	52	0	1.064

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2016 à 30/09/2016	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2015 à 30/09/2015
7.01	Receitas	2	2
7.01.02	Outras Receitas	2	2
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-88	-61
7.02.04	Outros	-88	-61
7.03	Valor Adicionado Bruto	-86	-59
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-86	-59
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	2.481	2.857
7.06.02	Receitas Financeiras	2.481	2.857
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	2.395	2.798
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	2.395	2.798
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-26	19
7.08.02.01	Federais	-29	16
7.08.02.03	Municipais	3	3
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	2.426	2.727
7.08.03.01	Juros	2.315	2.859
7.08.03.03	Outras	111	-132
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-5	52
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-5	52

Comentário do Desempenho

Relatório da administração

Prezados Acionistas,

A administração da BRPR 45 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. apresenta o Comentário de Desempenho e as informações financeiras com o relatório de revisão dos auditores independentes, referentes ao período findo em 30 de setembro de 2016. 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. 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. Na mesma data, a WTorre FIDES Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. teve sua administração alterada e passou a se chamar BRPR 45 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

A BRPR 45 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., tem como objeto social, conforme seu estatuto:

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

A Companhia não poderá constituir subsidiária nem participar de outras sociedades ou grupo de sociedades. A Companhia não poderá incorporar outra sociedade, nem ser incorporada em outra empresa, nem participar de fusão, cisão ou transformação.

A Companhia deverá pagar integral e pontualmente suas obrigações fiscais e apenas poderá deixar de fazê-lo em razão de decisão judicial que assim a autorize. No entanto, até que tal decisão judicial se torne definitiva, não passível de qualquer recurso pelas autoridades 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 do Brasil e/ou títulos, ou fundos de renda fixa, emitidos ou administrados pelas instituições componentes dos seguintes grupos financeiros: Itaú, Unibanco, Santander ou Bradesco.

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

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

A empresa não contratou ou contratará funcionários, evitando assim, qualquer encargo trabalhista ou previdenciário, ou mesmo investimento em treinamentos específicos, sendo que, a administração da Companhia será exercida pela Diretoria, na forma da Lei e estatuto Social.

A Companhia não realizou e não apresenta planos de realizar investimentos futuros em pesquisa e desenvolvimento de produtos e serviços, bem como de modificar e ou incrementar suas operações em 2016.

As atividades da Companhia não apresentam riscos ao meio ambiente.

Comentário do Desempenho

Capital Social

O capital social subscrito e integralizado é de R\$ 863 mil divididos em 772.005 ações, sendo 771.995 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, e com direito a voto, e 10 ações preferenciais, 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.

Conselho de Administração
André Fernandes Berenguer
Martin Andres Jaco
Adriana Teresa Caroni

Diretoria Administrativa

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

Diretoria Administrativa
André Fernandes Berenguer

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, 26 de Outubro de 2016.

A Administração.

Notas Explicativas

BRPR 45 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais
30 de setembro de 2016
(Em milhares de reais)

1. Contexto

A BRPR 45 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. (“Companhia” ou “BRPR 45”) é uma sociedade anônima com registro na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e domiciliada no Brasil. O endereço 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 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 (CRI's), debêntures ou quaisquer outros títulos de créditos ou valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários;
- (c) Realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos créditos imobiliários referidos nos itens anteriores;
- (d) Emissão privada de debêntures simples subordinadas, desde que atreladas aos resultados de cada emissão de CRI.

2. Apresentação das informações trimestrais

2.1. Base de preparação das informações trimestrais

As informações trimestrais foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das informações trimestrais foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas informações trimestrais. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a avaliação dos ativos financeiros, a análise do risco de crédito para determinação da provisão para devedores duvidosos, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas informações trimestrais devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas pelo menos trimestralmente.

Notas Explicativas

BRPR 45 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2016
(Em milhares de reais)

2. Apresentação das informações trimestrais--Continuação

2.1. Base de preparação das informações trimestrais--Continuação

As informações trimestrais 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 30 de setembro de 2016.

As informações trimestrais são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia.

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das informações trimestrais em 26 de outubro de 2016, considerando os eventos subsequentes ocorridos até essa data, que tiveram efeito sobre estas informações trimestrais.

2.2. Resultado

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

2.3. Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

As aplicações financeiras incluídas como caixa e equivalentes de caixa são classificadas na categoria "Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado".

Notas Explicativas

BRPR 45 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2016
(Em milhares de reais)

2. Apresentação das informações trimestrais--Continuação

2.4. Tributos

Imposto sobre receitas financeiras e serviços prestados

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

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

Imposto de renda e contribuição social - correntes

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

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

Tributos diferidos

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

- Quando o imposto diferido passivo surge do reconhecimento inicial de ágio ou de um ativo ou passivo em uma transação que não for uma combinação de negócios e, na data da transação, não afeta o lucro contábil ou o lucro ou prejuízo fiscal.
- Tributos diferidos ativos são reconhecidos para todas as diferenças temporárias dedutíveis, créditos e perdas tributárias não utilizados, na extensão em que seja provável que o lucro tributável esteja disponível para que as diferenças temporárias dedutíveis possam ser realizadas, exceto:

Notas Explicativas

BRPR 45 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2016
(Em milhares de reais)

2. Apresentação das informações trimestrais--Continuação

2.4. Tributos--Continuação

Tributos diferidos--Continuação

Quando o imposto diferido ativo relacionado com a diferença temporária dedutível é gerado no reconhecimento inicial do ativo ou passivo em uma transação que não é uma combinação de negócios e, na data da transação, não afeta o lucro contábil ou o lucro ou prejuízo fiscal; e

- Sobre as diferenças temporárias dedutíveis associadas com investimentos em controladas, tributos diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que for provável que as diferenças temporárias sejam revertidas no futuro próximo e o lucro tributável esteja disponível para que as diferenças temporárias possam ser utilizadas.

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

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

Tributos diferidos ativos e passivos serão apresentados líquidos se existe um direito legal ou contratual para compensar o ativo fiscal contra o passivo fiscal e os tributos.

Notas Explicativas

BRPR 45 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2016
(Em milhares de reais)

2. Apresentação das informações trimestrais--Continuação

2.5. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração subsequente

Reconhecimento inicial e mensuração

Os instrumentos financeiros da Companhia são representados pelo caixa e equivalentes de caixa, direitos creditórios a receber, contas a pagar, certificados de recebíveis imobiliários. Os instrumentos são reconhecidos inicialmente pelo seu valor justo acrescido dos custos diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, exceto os instrumentos financeiros classificados na categoria de instrumentos avaliados ao valor justo por meio do resultado, para os quais os custos são registrados no resultado do exercício. Em 30 de setembro de 2016, a Administração da Companhia não identificou a necessidade de constituir provisão para crédito de liquidação duvidosa.

Mensuração subsequente

A mensuração dos ativos e passivos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado: ativos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem ativos financeiros mantidos para negociação e ativos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado. Ativos financeiros são classificados como mantidos para negociação se forem adquiridos com o objetivo de venda no curto prazo.

A Companhia avaliou seus ativos financeiros a valor justo por meio do resultado, pois pretende negociá-los em um curto espaço de tempo. Quando a Companhia não estiver em condições de negociar esses ativos financeiros em decorrência de mercados inativos, e a intenção da Administração em vendê-los no futuro próximo sofrer mudanças significativas, a Companhia pode optar em reclassificar esses ativos financeiros em determinadas circunstâncias. A reclassificação para certificados de recebíveis imobiliários e direitos creditórios, disponíveis para venda ou mantidos até o vencimento, depende da natureza do ativo.

Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado: passivos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento a valor justo por meio do resultado.

Notas Explicativas

BRPR 45 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2016
(Em milhares de reais)

2. Apresentação das informações trimestrais--Continuação

2.5. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração subsequente-- Continuação

Mensuração subsequente--Continuação

Passivos financeiros são classificados como mantidos para negociação quando forem adquiridos com o objetivo de venda no curto prazo. Essa categoria inclui instrumentos financeiros derivativos contratados pela Companhia que não satisfazem os critérios de contabilização de *hedge* definidos pelo CPC 38 (IAS 39). Derivativos, incluídos os derivativos embutidos que não são relacionados ao contrato principal e que devem ser separados, também são classificados como mantidos para negociação, a menos que sejam designados como instrumentos de *hedge* efetivos.

Ganhos e perdas de passivos para negociação são reconhecidos na demonstração do resultado.

Certificados de Recebíveis Imobiliários: após reconhecimento inicial, certificados de recebíveis imobiliários sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

2.6. Custos de transação

Custos de transação na captação de recursos de terceiros

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

Notas Explicativas

BRPR 45 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2016
(Em milhares de reais)

2. Apresentação das informações trimestrais--Continuação

2.7. Outros ativos e passivos

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

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Julgamentos

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

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

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

Estimativas e premissas

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

Notas Explicativas

BRPR 45 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2016
(Em milhares de reais)

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Estimativas e premissas--Continuação

Tributos--Continuação

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

No período findo em 30 de setembro de 2016, a Companhia está adimplente em todos os tributos.

Imposto diferido ativo é reconhecido para todos os prejuízos fiscais não utilizados na extensão em que seja provável que haja lucro tributável disponível para permitir a utilização dos referidos prejuízos. Julgamento significativo da Administração é requerido para determinar o valor do imposto diferido ativo que pode ser reconhecido, com base no prazo provável e nível de lucros tributáveis futuros, juntamente com estratégias de planejamento fiscal futuras.

Valor justo dos instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

Notas Explicativas

BRPR 45 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2016
(Em milhares de reais)

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
IFRS 9 - 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.
IFRS 15 - Receitas de contratos com clientes	Convergência do IASB ("International Accounting Standards Board") e FASB ("Financial Accounting Standards Board") sobre o reconhecimento de receita em transações de contratos com clientes.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2018.
IFRS 16 – Arrendamento mercantil	Refere-se à definição e a orientação do contrato de arrendamento previsto na IAS17.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019.

A Administração da Companhia aguarda a edição do correspondente normativo no Brasil pelo CPC para análise dos possíveis impactos em suas informações trimestrais.

5. Caixa e equivalentes de caixa

Os saldos estão representados por:

	30/09/2016	31/12/2015
Caixa e bancos	10	9
Aplicações financeiras (a)	342	510
	352	519

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

A Companhia tem políticas de investimentos financeiros que determinam que os investimentos se concentrem em valores mobiliários de baixo risco e aplicações em instituições financeiras de primeira linha, remuneradas as taxas que variam de 75% a 99,0% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

Notas Explicativas

BRPR 45 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2016
(Em milhares de reais)

6. Direitos creditórios

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

Os direitos creditórios referem-se aos financiamentos adquiridos do Banco ABN pela Companhia em 07 de dezembro de 2005, pelo valor de R\$40.215, conforme contrato de cessão e aquisição de direitos creditórios e outras avenças, sujeito à condição resolutiva. O valor foi pago em 28 de dezembro de 2005, com os recursos advindos da liquidação financeira de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's) no valor corrigido de R\$41.255. Esses valores estão sendo corrigidos pelo IGP-M/FGV e juros de 8,0912% ao ano efetivo, e recebidos anualmente.

Em 10 de outubro de 2015, foi recebido o nono pagamento dos direitos creditórios no montante de R\$9.595, que foi utilizado na respectiva data para a amortização do CRI com parte dos recursos da locação do Imóvel pela Vivo - SP e cedidos à Companhia nos termos do Contrato de Cessão. O montante relativo ao décimo pagamento dos direitos creditórios será recebido em outubro de 2016:

	Encargos financeiros a.a.	Vencimento do contrato	30/09/2016		31/12/2015	
			Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante
Vivo - SP	IGPM + 8,0912% a.a.	10/10/2017	9.789	10.596	8.452	9.596
Total			9.789	10.596	8.452	9.596

7. Certificados de recebíveis imobiliários

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

Notas Explicativas**BRPR 45 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2016
(Em milhares de reais)

7. Certificados de recebíveis imobiliários--Continuação

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

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

				30/06/2016		31/12/2015	
	Encargos financeiros a.a.	Próximo vencimento	Último vencimento	Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante
Vivo - SP	7,59%+IGPM	10/10/2016	10/10/2017	9.513	10.401	8.508	9.185
Custos de transação				(104)	-	(137)	-
Total				9.409	10.401	8.371	9.185

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

2017	10.401
Total	10.401

Notas Explicativas**BRPR 45 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2016
(Em milhares de reais)

8. Imposto de renda e contribuição social

Em 30 de setembro de 2016, o saldo de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social era de R\$82.

	30/09/2016	30/09/2015
Prejuízo (lucro) antes do imposto de renda e contribuição social	(33)	71
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	11	(24)
Ajustes para apuração da alíquota efetiva :		
Crédito em razão da inclusão de JCP como despesas operacionais	11	-
Exclusões /(Adições) permanentes , líquidas		
Diferenças temporárias e permanentes	6	8
Despesa com imposto de renda e contribuição social	28	(16)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	28	(8)
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	(8)
Total	28	(16)

O saldo líquido de imposto de renda e contribuição social diferido passivo em 30 de setembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015 está assim demonstrado:

	30/09/2016	31/12/2015
Custos de transação e outros	35	47
Imposto diferido passivo	35	47
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social	(44)	(28)
Imposto diferido ativo	(44)	(28)
Imposto diferido líquido	(9)	19

Notas Explicativas

BRPR 45 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2016
(Em milhares de reais)

9. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 30 de setembro de 2016 e 2015, o capital social subscrito e integralizado é de R\$863 e está representado por 772.005 ações, sendo 771.995 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, e com direito a voto, e 10 ações preferenciais, nominativas, sem valor nominal e sem direito a voto.

b) Reserva legal

É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, em conformidade com o artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

c) Reserva de lucros a realizar

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

O cálculo é elaborado anualmente, sendo que em 30 de setembro de 2016 não há saldo de lucros a realizar.

d) Dividendos

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, é garantido aos acionistas dividendo mínimo obrigatório de 0,001% do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

Em 30 de setembro de 2016, a Companhia deliberou a quantia de R\$32 a título de juros remuneratórios do capital próprio, calculado com base em 31 de maio de 2016. 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.

e) 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.

Notas Explicativas**BRPR 45 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2016
(Em milhares de reais)

9. Patrimônio líquido--Continuação**f) Prejuízo (lucro) por ação****Prejuízo (lucro) básico por ação**

	<u>30/09/2016</u>	<u>30/09/2015</u>
Numerador:		
Prejuízo (lucro) líquido do exercício	-5	52
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	<u>772.005</u>	<u>772.005</u>
Prejuízo (lucro) líquido básico por ação -	-0,0065	0,0674

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.

10. Despesas gerais e administrativas

	<u>30/09/2016</u>	<u>30/09/2015</u>
Serviços prestados por terceiros	(16)	(3)
Publicações legais e outras	(63)	(50)
Impostos e taxas	(3)	(3)
Outras despesas administrativas	(8)	(7)
Total	<u>(90)</u>	<u>(63)</u>

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.

Notas Explicativas

BRPR 45 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2016
(Em milhares de reais)

11. Resultado financeiro líquido

Os saldos estão representados por:

	<u>30/09/2016</u>	<u>30/09/2015</u>
<u>Despesas financeiras</u>		
Juros sobre empréstimos CRI	(2.221)	(2.825)
Amortização de encargos sobre empréstimos	(94)	(34)
Outros	(111)	131
Total	(2.426)	(2.728)
<u>Receitas financeiras</u>		
Juros sobre direitos creditórios	2.337	2.967
Rendimento sobre aplicações financeiras	41	30
Outras receitas financeiras	103	(140)
Total	2.481	2.857
Resultado financeiro	55	129

12. 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.

Notas Explicativas

BRPR 45 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2016
(Em milhares de reais)

12. Instrumentos financeiros--Continuação

- (ii) Risco de crédito - considerado como a possibilidade de a Companhia incorrer em perdas resultantes de problemas financeiros com os arrendatários, que os levem a não honrar os compromissos assumidos com a Companhia. Para minimizar esse risco, a Companhia celebra instrumentos de arrendamentos com empresas de grande porte, além de serem submetidos à rigorosa análise qualitativa, abrangendo, entre outros quesitos, a análise histórica da pontualidade na solvência das obrigações e a relação entre saldos devedores e garantias a eles relacionadas. Adicionalmente, quando aplicável, os instrumentos de arrendamento estão garantidos por possibilidade de alienação do imóvel arrendado.
 - (iii) Risco de liquidez - considerado pela capacidade de a Companhia gerenciar os prazos de recebimento dos seus ativos em relação aos pagamentos derivados das obrigações assumidas. Esse risco é eliminado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos.
 - (iv) Pré-pagamentos - o risco derivado dos pré-pagamentos por parte dos devedores dos créditos securitizados, comum nas operações de securitização, é neutralizado na Companhia pela disposição inserida nos títulos emitidos que lhe permite pré-pagar os títulos emitidos na proporção das antecipações efetuadas pelos devedores dos recebíveis utilizados como lastro.
- a) Análise da sensibilidade dos instrumentos financeiros

A instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, estabelece que as Companhias abertas devem divulgar quadro demonstrativo de análise de sensibilidade, para cada tipo de risco de mercado considerado relevante pela Administração, originado por instrumentos financeiros, ao qual a entidade esteja exposta na data de encerramento de cada período, incluídas todas as operações com instrumentos financeiros.

Os instrumentos financeiros representados pelos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's) e pelos contratos de recebíveis tomados como lastro para a emissão desses certificados estão sujeitos às condições equivalentes de taxas, indexadores e prazos, situação que torna neutro os efeitos decorrentes de quaisquer cenários econômicos aos quais a Companhia pode estar exposta. Essa condição é reforçada por serem instrumentos financeiros cuja negociação é vedada, por estarem segregados do patrimônio comum da securitizadora.

Nessa linha, quaisquer variações nos cenários econômicos implicam igualmente efeitos compensáveis para a Companhia.

Notas Explicativas**BRPR 45 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2016
(Em milhares de reais)

12. Instrumentos financeiros--Continuação**a) Análise da sensibilidade dos instrumentos financeiros--Continuação**

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, direitos creditórios e certificados de recebíveis imobiliários registrados pelo valor de curva, acrescidos de rendimentos ou encargos incorridos, os quais até 30 de setembro 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, direitos creditórios e certificados de recebíveis imobiliários pelo IGP-M. 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 2016:

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	7,06%	10,60%	14,13%	17,66%	21,19%
IGP-M	5,33%	8,00%	10,66%	13,33%	15,99%

Ativos e passivos líquidos	30/ set/ 16	50%	25%	provável	25%	50%
CDI	342	24	36	48	60	73
IGP-M	471	25	38	50	63	75
Total	813	49	74	98	123	148

Notas Explicativas**BRPR 45 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2016
(Em milhares de reais)

12. Instrumentos financeiros--Continuaçãoa) Análise da sensibilidade dos instrumentos financeiros--Continuação

	Saldo em			Sem
	30/set/16	CDI	IGP-M	Indexador
Ativos				
Caixa e equivalentes de caixa	352	342	-	10
Caixa e bancos	10			10
Aplicações financeiras	342	342		
Direitos creditórios a receber	20.385		20.385	
Total dos ativos com riscos financeiros	20.737	342	20.385	10
Passivos				
Empréstimos e financiamentos	(19.810)	-	(19.914)	-
Certificado de recebível imobiliário - CRI	(19.914)		(19.914)	
Custos de transação	104			104
Total dos passivos com riscos financeiros	(19.810)	-	(19.914)	104
Ativos e passivos líquidos	927	342	471	114

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 no período:

	Valor contábil		Valor justo	
	30/09/2016	31/12/2015	30/09/2016	31/12/2015
Ativos financeiros				
Caixa e equivalentes de caixa	352	519	352	519
Direitos Creditórios	20.385	18.048	20.385	18.048
Total	20.737	18.567	20.737	18.567
Passivos financeiros				
Empréstimos e financiamentos	(19.810)	(17.555)	(19.415)	(16.187)
Contas a pagar	-	(4)	-	(4)
Total	(19.810)	(17.559)	(19.415)	(16.191)

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

Notas Explicativas

BRPR 45 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2016
(Em milhares de reais)

12. Instrumentos financeiros--Continuação

b) Mensuração do valor justo--Continuação

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.

Descrição	Nível da hierarquia	<u>30/09/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Ativos financeiros			
Aplicações financeiras	2	342	510
Direito Creditório	2	20.385	18.048
Passivos financeiros			
Empréstimos	2	19.914	17.693

Notas Explicativas

BRPR 45 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
30 de setembro de 2016
(Em milhares de reais)

12. Instrumentos financeiros--Continuação

b) Mensuração do valor justo--Continuação

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

Caixa e equivalentes de caixa, direitos creditórios a receber, tributos a recuperar, fornecedores e tributos a recolher: aproximam-se de seus valores de realização grande parte devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos.

Certificados de recebíveis imobiliários: as taxas pactuadas refletem as condições atuais de mercado em 30 de setembro de 2016 e 2015.

13. Contingências

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

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

Aos
Acionistas e Administradores da
BRPR 45 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
São Paulo - SP

Revisamos as informações contábeis intermediárias da BRPR 45 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2016, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2016, e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data, 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 é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), 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). 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, consequentemente, 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 contábeis intermediárias

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

Outros assuntos

Demonstração do valor adicionado

Revisamos, também, a Demonstração do Valor Adicionado (DVA), referente ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2016, preparada sob a responsabilidade da Administração da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Essa demonstração foi submetida aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foi elaborada, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações contábeis intermediárias tomadas em conjunto.

São Paulo, 26 de outubro de 2016.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP015199/O-6

Marcos Alexandre S. Pupo
Contador CRC-1SP221749/O-0