

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 - 01/01/2017 à 31/03/2017	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2016 à 31/03/2016	8
--------------------------------	---

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

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

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	23
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2017
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 31/03/2017	Exercício Anterior 31/12/2016
1	Ativo Total	11.011	10.798
1.01	Ativo Circulante	10.960	10.784
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	505	318
1.01.06	Tributos a Recuperar	130	129
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	130	129
1.01.07	Despesas Antecipadas	1	1
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	10.324	10.336
1.01.08.03	Outros	10.324	10.336
1.02	Ativo Não Circulante	51	14
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	51	14
1.02.01.06	Tributos Diferidos	51	14
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	51	14

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2017	Exercício Anterior 31/12/2016
2	Passivo Total	11.011	10.798
2.01	Passivo Circulante	10.068	9.807
2.01.02	Fornecedores	5	4
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	5	4
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	10.033	9.738
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	10.033	9.738
2.01.05	Outras Obrigações	30	65
2.01.05.02	Outros	30	65
2.01.05.02.04	Outros Passivo Circulantes	30	65
2.03	Patrimônio Líquido	943	991
2.03.01	Capital Social Realizado	863	863
2.03.01.01	Capital Social	863	863
2.03.04	Reservas de Lucros	128	128
2.03.04.01	Reserva Legal	30	30
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	98	98
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-48	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2017 à 31/03/2017	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2016 à 31/03/2016
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-54	-21
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-55	-22
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	1	1
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-54	-21
3.06	Resultado Financeiro	-31	28
3.06.01	Receitas Financeiras	302	951
3.06.02	Despesas Financeiras	-333	-923
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-85	7
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	37	-6
3.08.01	Corrente	0	-4
3.08.02	Diferido	37	-2
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-48	1
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-48	1
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,06218	0,0013

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2017 à 31/03/2017	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2016 à 31/03/2016
4.01	Lucro Líquido do Período	-48	1
4.03	Resultado Abrangente do Período	-48	1

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2017 à 31/03/2017	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2016 à 31/03/2016
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	187	-75
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	210	862
6.01.01.01	Lucro do Período	-48	1
6.01.01.04	Imposto de renda diferido	-37	2
6.01.01.07	Juros e variações monetárias s/ empréstimos	270	857
6.01.01.08	Custos de transação	25	2
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-23	-937
6.01.02.02	Impostos a recuperar	-1	0
6.01.02.06	Outros ativos circulantes	13	-897
6.01.02.09	Outros passivos	-35	-40
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	187	-75
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	318	519
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	505	444

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2017 à 31/03/2017**(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	128	0	0	991
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	863	0	128	0	0	991
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-48	0	-48
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-48	0	-48
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	863	0	128	-48	0	943

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2016 à 31/03/2016**(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	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	1	0	1
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	1	0	1
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	863	0	201	1	0	1.065

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2017 à 31/03/2017	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2016 à 31/03/2016
7.01	Receitas	1	1
7.01.02	Outras Receitas	1	1
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-49	-22
7.02.04	Outros	-49	-22
7.02.04.01	Serviços Prestados Terceiros	-49	-22
7.03	Valor Adicionado Bruto	-48	-21
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-48	-21
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	302	951
7.06.02	Receitas Financeiras	302	951
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	254	930
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	254	930
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-31	6
7.08.02.01	Federais	-37	6
7.08.02.03	Municipais	6	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	333	923
7.08.03.01	Juros	319	880
7.08.03.03	Outras	14	43
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-48	1
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-48	1

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 trimestre findo em 31 de março de 2017. 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 2017.

Comentário do Desempenho

As atividades da Companhia não apresentam riscos ao meio ambiente.

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, 28 de abril de 2017.

A Administração.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2017 (Em milhares de reais)

1. Contexto Operacional

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 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 às demonstrações financeiras anuais, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016, e, portanto, devem ser lidas em conjunto.

As informações financeiras trimestrais da Companhia, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao período findo em 31 de março de 2017, 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 45 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. ("Companhia" ou "BRPR 45") relativas ao período findo em 31 de março de 2017 foram concluídas e aprovadas pela diretoria da Companhia em 28 de abril de 2017.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2017 (Em milhares de reais)

3. Caixa e equivalentes de caixa

Os saldos estão representados por:

	31/03/2017	31/12/2016
Caixa e bancos	7	9
Aplicações financeiras (a)	498	309
	505	318

(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 as taxas de 75,0% a 99,0% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

4. Direito creditório

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 2016, foi recebido o décimo pagamento dos direitos creditórios no montante de R\$10.348, 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 primeiro pagamento dos direitos creditórios será recebido em outubro de 2017:

5. Direito creditório--Continuação

	Encargos financeiros a.a.	Vencimento do contrato	31/03/2017		31/12/2016	
			Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante
Vivo - SP	IGPM + 8,0912% a.a.	10/10/2017	10.324	-	10.336	0
Total			10.324	-	10.336	0

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2017(Em milhares de reais)

6. 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).

O saldo é corrigido anualmente (provisionado mensalmente) a partir da data de emissão, pela variação percentual acumulada do IGP-M, calculado pela Fundação Getúlio 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 Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A.);
- Fiança da Vivo S.A. no âmbito do contrato de locação;
- Seguro de riscos empresariais do imóvel.

	Encargos financeiros a.a.	Próximo vencimento	Último vencimento	31/03/2017		31/12/2016	
				Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante
Vivo - SP	7,59%+IGPM	10/10/2017	10/10/2017	10.096	-	9.826	-
Custos de transação				(63)	-	(88)	-
Total				10.033	-	9.738	-

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2017 (Em milhares de reais)

7. Imposto de renda e contribuição social

Em 31 de março de 2017, o saldo de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social era de R\$ 211.

	31/03/2017	31/03/2016
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(74)	8
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	25	(3)
Ajustes para apuração da alíquota efetiva :		
Crédito em razão da inclusão de JCP como despesas operacionais	-	-
Exclusões /(Adições) permanentes , líquidas		
Diferenças temporárias e permanentes	12	(3)
Despesa com imposto de renda e contribuição social	37	(6)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	37	(2)
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	(4)
Total	37	(6)

O saldo líquido de imposto de renda e contribuição social diferido passivo em 31 de março de 2017 e 31 de dezembro de 2016 está assim demonstrado:

	31/03/2017	31/12/2016
Custos de transação e outros	21	29
Imposto diferido passivo	21	29
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social	(72)	(43)
Imposto diferido ativo	(72)	(43)
Imposto diferido líquido	(51)	(14)

8. Patrimônio líquidoa) Capital social

Em 31 de março de 2017 e 2016, 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.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2017 (Em milhares de reais)

c) 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.

d) Reserva de retenção de lucro

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

e) Resultado por ação

	<u>31/03/2017</u>	<u>31/03/2016</u>
Numerador:		
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	(48)	1
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	<u>772.005</u>	<u>772.005</u>
Lucro líquido básico por ação - R\$	(0,0622)	0,0013

A Companhia não possui dívida conversível em ações com opção de compra de ações outorgada, por isso, o lucro (prejuízo) por ação diluído é igual ao lucro básico por ação.

9. Despesas gerais e administrativas

	<u>31/03/2017</u>	<u>31/03/2016</u>
Serviços prestados por terceiros	(9)	(2)
Publicações legais e outras	(28)	(16)
Impostos e taxas	(6)	-
Outras despesas administrativas	(12)	(4)
Total	<u>(55)</u>	<u>(22)</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
31 de março de 2017 (Em milhares de reais)

10. Resultado financeiro líquido

Os saldos estão representados por:

	31/03/2017	31/03/2016
<u>Despesas financeiras</u>		
Juros sobre empréstimos CRI	-270	-857
Amortização de encargos sobre empréstimos	-24	-23
Encargos sobre empréstimos	-25	0
Outros	-14	-43
Total	-333	-923
<u>Receitas financeiras</u>		
Juros sobre direitos creditórios	277	897
Rendimento sobre aplicações financeiras	12	15
Outras receitas financeiras	13	39
Total	302	951

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.

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2017(Em milhares de reais)

- 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.

11. Instrumentos financeiros--Continuação**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
31 de março de 2017(Em milhares de reais)

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 31 de março de 2017 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 31 de março de 2017:

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	6,06%	9,10%	12,13%	15,16%	18,19%
IGP-M	2,43%	3,64%	4,86%	6,07%	7,28%

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

Ativos e passivos líquidos	31/mar/17	50%	25% provável	25%	50%
CDI	498	30	45	60	91
IGP-M	228	6	8	11	17
Total	726	36	53	71	108

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2017 (Em milhares de reais)

	31/mar/17	CDI	IGP-M	INPC	Indexador
Ativos					
Caixa e equivalentes de caixa	505	498	-	-	7
Caixa e bancos	7				7
Aplicações financeiras	498	498			
Direitos creditórios a receber	10.324		10.324		
Contas a receber partes relacionadas	-	-	-	-	-
Total dos ativos com riscos financeiros	10.829	498	10.324	-	7
Passivos					
Empréstimos e financiamentos	- 10.096	-	-10.096	-	-
Certificado de recebível imobiliário - CRI	- 10.096		-10.096		
Contas a Pagar	- 6			-	6
Total dos passivos com riscos financeiros	- 10.102	-	-10.096	-	6
Ativos e passivos líquidos	727	498	228	-	1

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	
	31/03/2017	31/12/2016	31/03/2017	31/12/2016
Ativos financeiros				
Caixa e equivalentes de caixa	505	318	505	318
Direitos Creditórios	10.324	10.336	10.324	10.336
Total	10.829	10.654	10.829	10.654
Passivos financeiros				
Empréstimos e financiamentos	(10.096)	(9.738)	(10.181)	(9.572)
Contas a pagar	(5)	(4)	(5)	(4)
Total	(10.101)	(9.742)	(10.186)	(9.576)

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2017(Em milhares de reais)

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

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

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

- Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento;
- Hierarquização em três níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com *inputs* observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.

A valorização em três níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos *inputs* observáveis e não observáveis. *Inputs* observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto *inputs* não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia.

Esses dois tipos de *inputs* criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

- Nível 1 - preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;
- Nível 2 - preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais *inputs* são observáveis; e
- Nível 3 - instrumentos cujos *inputs* significantes não são observáveis. A composição abaixo demonstra ativos financeiros da Companhia à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia de valorização.

Descrição	Nível da hierarquia	<u>31/03/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Ativos financeiros			
Aplicações financeiras	2	498	309

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

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação
31 de março de 2017 (Em milhares de reais)

11. Instrumentos financeiros--Continuação**a) Análise da sensibilidade dos instrumentos financeiros --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 e fornecedores: 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 31 de março de 2017 e 2016.

12. Demandas judiciais

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-ITR

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

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias da BRPR 45 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 31 de março de 2017, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1), 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 financeiras 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) aplicável 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 financeiras intermediárias, relativas à demonstração do valor adicionado (DVA) referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2017, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais - ITR da Companhia. Para a formação de nossa conclusão, avaliamos se essas demonstrações estão reconciliadas com as informações financeiras intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se a 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 não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações financeiras intermediárias tomadas em conjunto.

Valores correspondentes

Os valores correspondentes relativos aos balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2016 foram anteriormente auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório datado em 06 de fevereiro de 2017 sem modificação e as demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses do trimestre findo em 31 de março de 2016 foram anteriormente revisados por outros auditores independentes que emitiram relatório datado em 27 de abril de 2016, sem modificação. Os valores correspondentes relativos às Demonstrações do valor adicionado (DVA), referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2016, foram submetidos aos mesmos procedimentos de revisão por aqueles auditores independentes e, com base em sua revisão, aqueles auditores emitiram relatório reportando que não tiveram conhecimento de nenhum fato que os levasse a acreditar que a DVA não foi elaborada, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações financeiras intermediárias tomadas em conjunto.

São Paulo, 28 de Abril de 2017

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6

Ederson Rodrigues de Carvalho
Contador CRC 1SP199028/O-1