

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 - 01/01/2018 à 30/09/2018	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2017 à 30/09/2017	8
--------------------------------	---

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

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

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

Pareceres e Declarações

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

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

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

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2018
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	6.378.140
Preferenciais	10
Total	6.378.150
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 30/09/2018	Exercício Anterior 31/12/2017
1	Ativo Total	43.323	38.824
1.01	Ativo Circulante	5.923	1.424
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	689	267
1.01.03	Contas a Receber	4.688	852
1.01.03.01	Clientes	4.688	852
1.01.06	Tributos a Recuperar	545	300
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	545	300
1.01.07	Despesas Antecipadas	1	5
1.02	Ativo Não Circulante	37.400	37.400
1.02.02	Investimentos	37.400	37.400
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	37.400	37.400

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2018	Exercício Anterior 31/12/2017
2	Passivo Total	43.323	38.824
2.01	Passivo Circulante	6.526	4.642
2.01.02	Fornecedores	5	8
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	5	8
2.01.03	Obrigações Fiscais	250	11
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	250	11
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	4.348	3.671
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	4.348	3.671
2.01.05	Outras Obrigações	1.923	952
2.01.05.02	Outros	1.923	952
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	854	854
2.01.05.02.04	Adiantamento para futuro aumento de capital	1.000	0
2.01.05.02.05	Outros Passivos Circulantes	69	98
2.02	Passivo Não Circulante	16.466	14.862
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	9.381	8.010
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	9.381	8.010
2.02.03	Tributos Diferidos	7.085	6.852
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	7.085	6.852
2.03	Patrimônio Líquido	20.331	19.320
2.03.01	Capital Social Realizado	9.933	9.933
2.03.04	Reservas de Lucros	9.387	9.387
2.03.04.01	Reserva Legal	636	636
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	3.291	3.291
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	5.460	5.460
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	1.011	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2018 à 30/09/2018	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2018 à 30/09/2018	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2017 à 30/09/2017	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2017 à 30/09/2017
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.219	3.657	1.219	3.657
3.01.01	Receita Líquida de Arrendamento Operacional	1.219	3.657	1.219	3.657
3.03	Resultado Bruto	1.219	3.657	1.219	3.657
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-46	-118	-57	-152
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-49	-130	-57	-152
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	3	12	0	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	1.173	3.539	1.162	3.505
3.06	Resultado Financeiro	-694	-2.050	-359	-942
3.06.01	Receitas Financeiras	47	125	24	90
3.06.02	Despesas Financeiras	-741	-2.175	-383	-1.032
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	479	1.489	803	2.563
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-167	-478	-273	-850
3.08.01	Corrente	-88	-245	-162	-509
3.08.02	Diferido	-79	-233	-111	-341
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	312	1.011	530	1.713
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	312	1.011	530	1.713
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,04892	0,15851	0,10238	0,0831

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2018 à 30/09/2018	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2018 à 30/09/2018	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2017 à 30/09/2017	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2017 à 30/09/2017
4.01	Lucro Líquido do Período	312	1.011	530	1.713
4.03	Resultado Abrangente do Período	312	1.011	530	1.713

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2018 à 30/09/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2017 à 30/09/2017
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-578	-893
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	3.292	2.972
6.01.01.01	Lucro do Período	1.011	1.713
6.01.01.05	Imposto Diferido	233	341
6.01.01.07	Juros e Variações Monetárias sobre Empréstimos	1.964	817
6.01.01.08	Custo de transação	84	101
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-3.870	-3.865
6.01.02.01	Contas a Receber	-3.836	-3.836
6.01.02.02	Impostos a Recuperar	-245	-506
6.01.02.06	Outros Ativos Circulantes	4	6
6.01.02.09	Outros Passivos	212	472
6.01.02.11	Impostos a recolher	-5	-1
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	1.000	0
6.03.03	Adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC	1.000	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	422	-893
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	267	1.064
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	689	171

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 30/09/2018**(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	9.933	0	9.387	0	0	19.320
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	9.933	0	9.387	0	0	19.320
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	1.011	0	1.011
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	1.011	0	1.011
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	9.933	0	9.387	1.011	0	20.331

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2017 à 30/09/2017**(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	9.933	0	7.791	0	0	17.724
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	9.933	0	7.791	0	0	17.724
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	1.713	0	1.713
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	1.713	0	1.713
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	9.933	0	7.791	1.713	0	19.437

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2018 à 30/09/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2017 à 30/09/2017
7.01	Receitas	3.669	3.836
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	3.657	3.836
7.01.02	Outras Receitas	12	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-110	-131
7.02.04	Outros	-110	-131
7.02.04.01	Insumos Adquiridos de Terceiros	-110	-131
7.03	Valor Adicionado Bruto	3.559	3.705
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	3.559	3.705
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	125	90
7.06.02	Receitas Financeiras	125	90
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	3.684	3.795
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	3.684	3.795
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	498	1.050
7.08.02.01	Federais	478	875
7.08.02.03	Municipais	20	175
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	2.175	1.032
7.08.03.01	Juros	2.171	1.026
7.08.03.03	Outras	4	6
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	1.011	1.713
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	1.011	1.713

Relatório da administração**Comentário do Desempenho**

Prezados Acionistas,

A administração da BRPR 55 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 30 de setembro de 2018. 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 VPA Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. teve sua administração alterada e passou a se chamar BRPR 55 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

A BRPR 55 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A, tem como objeto social, conforme seu estatuto:

- a) A aquisição de terreno situado no Município e Comarca de Porto Alegre;
- b) A construção da sede administrativa e corporativa da CELULAR CRT S.A.;
- c) A locação do Imóvel à Celular CRT S.A., pelo período de 180 (cento e oitenta) meses, uma vez concluída e aceita a obra;
- d) A securitização dos créditos imobiliários oriundos do Contrato de Construção e Locação ("Créditos");
- e) A emissão e colocação, no mercado financeiro, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI's") lastreados nos Créditos; e
- f) A realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos Créditos referidos no item (e) anterior.

A empresa recebe o aluguel do único imóvel, registrado em Propriedade para Investimento, cujo cliente é a Celular CRT S.A., em novembro de cada ano.

A Companhia tem suas receitas e endividamento corrigidos pelo Índice IGP-M que no terceiro trimestre de 2018, apresentou variação acumulada de 8,30%, ante uma variação negativa de -2,11% em igual período do ano anterior.

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

A Companhia não realizou e não apresenta planos de realizar investimentos futuros em pesquisa e desenvolvimento de produtos e serviços, bem como de modificar e ou incrementar suas operações em 2018.

Conforme estatuto da Companhia, a distribuição de resultado apurado no encerramento do exercício, obedece a determinações contidas na Lei nº 6.404/76. Conforme ainda seu estatuto, a Companhia não distribuirá dividendos intermediários.

As atividades da Companhia não apresentam riscos ao meio ambiente.

Capital Social

O capital social subscrito e integralizado é de R\$ 9.933 mil dividido em 6.378.150 ações sendo que 6.378.140 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal e sem direito a voto, e 10 ações preferenciais, nominativas, sem valor nominal, e com direito a voto.

Conselho de Administração Comentário do Desempenho

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 Bergstein
Martin Andres Jaco
Vanessa Rizzon

Diretoria Administrativa

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

Diretoria Administrativa
André Bergstein

Outras Informações

Nossos auditores, KPMG Auditores Independentes, não prestaram outros serviços que não o de revisão das informações trimestrais da Companhia.

São Paulo, 29 de outubro de 2018.

A Administração.

Notas Explicativas

BRPR 55 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
informações trimestrais
 30 de setembro de 2018
 (em milhares de reais)

1 Contexto operacional

A BRPR 55 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. (“Companhia” ou “BRPR 55”) é uma sociedade anônima com registro na Comissão de Valores Mobiliários - CVM e domiciliada no Brasil. O endereço registrado do escritório da Companhia é Avenida das Nações Unidas, nº12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A - Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, parte, Brooklin Novo, CEP 04578-000. Segue abaixo o objeto social da Companhia:

- (a) A aquisição de terreno situado no Município e Comarca de Porto Alegre.
- (b) A construção da sede administrativa e corporativa da CELULAR CRT S.A. (atual Vivo S.A. - Rio Grande do Sul)
- (c) A locação do Imóvel à Celular CRT S.A., pelo período de 180 (cento e oitenta) meses, uma vez concluída e aceita a obra.
- (d) A securitização dos créditos imobiliários oriundos do Contrato de Construção e Locação (“Créditos”).
- (e) A emissão e colocação, no mercado financeiro, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”) lastreados nos Créditos.
- (f) A realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos Créditos referidos no item (e) anterior.

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

2 Sumário das principais práticas e políticas contábeis

As informações financeiras intermediárias, foram elaboradas de maneira consistente com as práticas contábeis descritas na nota explicativa nº 2 das demonstrações financeiras anuais, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, e permanecem válidas, exceto as novas normas que passaram a vigorar em 1º de janeiro de 2018 descritas a seguir:

<u>Pronunciamento</u>	<u>Descrição</u>
CPC 48 - Instrumentos Financeiros	Correlação às normas internacionais de contabilidade – IFRS 9 – Instrumentos Financeiros: classificação, mensuração, perda por redução ao valor recuperável e contabilização de hedge.
CPC 47 - Receitas de contratos com clientes	Correlação as normas internacionais de contabilidade – IFRS 15 – sobre o reconhecimento de receita em transações de contratos com clientes.
IFRS 10 – Demonstrações Consolidadas e IAS 28 – Investimento em Coligada	Alterações que abordam o conflito no tratamento das vendas ou contribuições de ativos entre um investidor e sua coligada ou seu empreendimento controlado em conjunto (joint ventures).

Na avaliação da Companhia essas modificações não impactaram significativamente as suas demonstrações financeiras.

Notas Explicativas

BRPR 55 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
informações trimestrais
30 de setembro de 2018
(em milhares de reais)

As propriedades para investimento são registradas a valor justo. A Administração avalia trimestralmente a existência de eventos específicos que resultem em variações significativas no valor justo das propriedades para reconhecimento contábil do ajuste e reavalia o valor justo das propriedades anualmente por ocasião das demonstrações financeiras anuais. Para o trimestre findo em 30 de setembro de 2018, não foram observadas variações significativas no valor justo a serem reconhecidas.

As informações financeiras trimestrais da Companhia, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao período findo em 30 de setembro de 2018, 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 55 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. relativas ao período findo em 30 de setembro de 2018 foram concluídas e aprovadas pela diretoria da Companhia em 29 de outubro de 2018.

3 Caixa e equivalentes de caixa

Os saldos estão representados por:

	30/09/2018	31/12/2017
Caixa e bancos	7	10
Aplicações financeiras (a)	682	257
	689	267

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

A Companhia tem políticas de investimentos financeiros que determinam que os investimentos se concentrem em valores mobiliários de baixo risco e aplicações em instituições financeiras de primeira linha, remuneradas a taxa de 83% a 93% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

Notas Explicativas

BRPR 55 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
 informações trimestrais
 30 de setembro de 2018
 (em milhares de reais)

4 Contas a receber de clientes

Em 20 de julho de 2004 foi firmado o Contrato de Construção e Locação de Imóvel (“O Contrato”), aditado em 30 de outubro de 2005, 28 de dezembro de 2005, 21 de janeiro de 2006 e 25 de setembro de 2006, com duração de 180 meses, podendo ser prorrogado por mais 360 meses. O arrendamento é corrigido pela variação percentual acumulada do IGP-M/FGV.

	Período de locação			Vencimento	Reajuste Mês/Ano		Circulante	
	Início	Término					30/09/2018	31/12/2017
Vivo (RS)	01/nov/05	30/out/20	Anual	Postecipado	nov/18	IGP-M	4.688	852
Total							4.688	852

O saldo refere-se ao reconhecimento mensal do arrendamento com vencimento postecipado, recebido anualmente, conforme contrato mencionado acima. Está sendo apropriado mensalmente no resultado do exercício o valor de R\$426.

5 Propriedade para investimento

	Nível de hierarqu	30/09/2018	Valor justo	31/12/2017
Vivo (RS)	3	37.400	-	37.400
Total		37.400	-	37.400

Com base nas análises da carteira de imóveis elaboradas pela Administração da Companhia, o saldo das propriedades para investimento é de R\$ 37.400 em 30 de setembro de 2018 (igual valor em 31 de dezembro de 2017), uma vez que não houve mudanças significativas nas premissas utilizadas e portanto o valor registrado mantém-se o mesmo.

6 Certificados de recebíveis imobiliários

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

A captação financeira dos CRIs ocorreu em 2 de maio de 2006 no montante corrigido de R\$ 19.028 o qual serviu para quitação do empréstimo junto ao Banco Santander na mesma data.

Os CRIs têm prazo de 15 anos, vencendo em 3 de novembro de 2020, e têm como lastro os créditos imobiliários emergentes do Contrato de Construção e Locação de Imóvel de 20 de julho de 2004, aditado em 30 de outubro de 2005, 28 de dezembro de 2005 e 21 de janeiro de 2006 e 25 de setembro de 2006 tendo como garantia:

- Regime fiduciário e constituição de patrimônio em separado;
- Garantia flutuante sobre o patrimônio da securitizadora;

Notas Explicativas

BRPR 55 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
 informações trimestrais
 30 de setembro de 2018
 (em milhares de reais)

- Alienação fiduciária do imóvel; Fiança da Vivo-RS no âmbito do contrato de locação;
- Seguro de riscos empresariais do Imóvel.

Aos CRIs são conferidos: (i) atualização monetária pela variação percentual acumulada do IGP-M/FGV, anualmente, a partir da Data de Emissão no período compreendido entre os meses de novembro de cada ano a outubro (inclusive) do ano subsequente e (ii) juros remuneratórios, a partir da data de emissão, correspondentes a 10,30%, ao ano.

	Encargos financeiros a.a.	Próximo vencimento	Último vencimento	30/09/2018		31/12/2017	
				Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante
Vivo (RS)	10,3% + IGPM	03/11/2018	03/11/2020	4.435	9.444	3.781	8.135
Custos de transação				-87	-63	-110	-125
Total				4.348	9.381	3.671	8.010

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

A partir de Out/2019	4.722
2020	4.659
Total	9.381

7 Imposto de renda e contribuição social

Em 30 de setembro de 2018, o saldo de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social é de R\$ 6.341.

O saldo líquido de imposto de renda e contribuição social diferido passivo em 30 de setembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017 está assim demonstrado:

	BR 55	
	30/09/2018	30/09/2017
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	1.489	2.563
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	(506)	(871)
Ajustes para a apuração da alíquota efetiva :		
Exclusões /(Adições) permanentes , líquidas		
Outros	28	21
Resultado com imposto de renda e contribuição social	(478)	(850)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(233)	(341)
Imposto de renda e contribuição social correntes	(245)	(509)
Total	(478)	(850)

Notas Explicativas

BRPR 55 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
informações trimestrais
30 de setembro de 2018
(em milhares de reais)

	30/09/2018	31/12/2017
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	6.994	6.994
Diferença Temporária - Depreciação	2.196	2.047
Outros	51	80
IR diferido passivo	9.241	9.121
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social	(2.156)	(2.269)
IR diferido ativo	(2.156)	(2.269)
IR diferido líquido	7.085	6.852

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros atribuíveis às diferenças temporárias entre a base fiscal de ativos e passivos e seu respectivo valor contábil. As estimativas de recuperação dos créditos tributários (R\$2.156) foram baseadas no prejuízo fiscal levando em consideração diversas premissas financeiras e de negócios consideradas no encerramento do período de 30 de setembro de 2018. Consequentemente, essas estimativas estão sujeitas a não se concretizarem no futuro tendo em vista as incertezas inerentes a essas previsões.

Os impostos diferidos passivos são oriundos dos ajustes entre os reconhecimentos e critérios contábeis diferentes entre a contabilidade fiscal e a societária. Esse saldo está representado pela diferença temporária tributável, e a obrigação de pagar o tributo incidente sobre o lucro em períodos futuros é um passivo fiscal diferido. A realização desse passivo decorrerá da alienação desse ativo, com isso, a diferença temporária tributável reverterá e a entidade terá lucro tributável. Os ajustes que ocasionam o registro contábil de impostos diferidos passivos referem-se a valor justo dos imóveis.

8 Adiantamento para futuro aumento de capital

Em 30 de setembro de 2018, o saldo de adiantamento para futuro aumento de capital é de R\$ 1.000.

9 Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 30 de setembro de 2018, o capital social subscrito e integralizado é de R\$9.933, dividido em 6.378.150 ações sendo que 6.378.140 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal e sem direito a voto, e 10 ações preferenciais, nominativas, sem valor nominal, e com direito a voto.

b. Reserva legal

É 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 55 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
informações trimestrais
30 de setembro de 2018
(em milhares de reais)

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 2018 a reserva de lucros a realizar totalizou R\$ 3.291.

d. Dividendos e JCP

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, é garantido aos acionistas dividendo mínimo obrigatório de 0,001% do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei 6404/76.

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 lucros

A destinação do montante registrado na rubrica de reserva de retenção de lucro será aprovada em Assembleia Geral Ordinária da Companhia, de acordo com o artigo 196 da Lei 6404/76. Tal reserva assegura recursos para investimentos, acréscimos de capital de giro e será destinado a critério da Administração por Assembleia Geral, conforme estatuto da Companhia.

f. Resultado por ação**Lucro básico por ação**

	<u>30/09/2018</u>	<u>30/09/2017</u>
Numerador:		
Lucro líquido do exercício	1.011	1.713
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	<u>6.378.150</u>	<u>6.378.150</u>
Lucro líquido básico por ação - R\$	0,15851	0,26857

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 básico.

10 Receita operacional líquida

	<u>30/09/2018</u>	<u>30/09/2017</u>
Vivo (RS)	3.836	3.836
Impostos sobre receita	(179)	(179)
Receita líquida de arrendamento	3.657	3.657

Notas Explicativas

BRPR 55 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
informações trimestrais
 30 de setembro de 2018
 (em milhares de reais)

11 Despesas gerais e administrativas

	30/09/2018	30/09/2017
Serviços prestados por terceiros	(41)	(36)
Publicações legais e outras	(64)	(89)
Impostos e taxas	(20)	(21)
Outras despesas administrativas	(5)	(6)
Total	(130)	(152)

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.

12 Resultado financeiro líquido

Os saldos estão representados por:

	30/09/2018	30/09/2017
<u>Despesas financeiras</u>		
Juros sobre empréstimos CRI	(1.964)	(817)
Amortização de encargos sobre empréstimos	(84)	(101)
Encargos sobre empréstimos	(123)	(108)
Outros	(4)	(6)
Total	(2.175)	(1.032)
<u>Receitas financeiras</u>		
Rendimento sobre aplicações financeiras	26	42
Outras receitas financeiras	99	48
Total	125	90
Resultado financeiro	(2.050)	(942)

13 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.

Notas Explicativas

BRPR 55 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
informações trimestrais
30 de setembro de 2018
(em milhares de reais)

A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha e em títulos de curto prazo. O risco de crédito é minimizado, pois os contratos de aluguel foram celebrados com clientes de primeira linha.

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

a. Análise da sensibilidade dos instrumentos financeiros

A instrução CVM 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 derivativos.

Os instrumentos financeiros representados pelos CRIs - Certificados de Recebíveis Imobiliários e pelos contratos de recebíveis tomados como lastro para a emissão desses certificados estão sujeitos às condições equivalentes de taxas, indexadores e prazos, situação que torna 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.

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

Notas Explicativas

BRPR 55 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
 informações trimestrais
 30 de setembro de 2018
 (em milhares de reais)

equivalentes de caixa registrados pelo valor justo por meio do resultado, os quais até 30 de setembro de 2018 se aproxima dos valores de mercado. Os principais riscos atrelados às operações da Companhia estão ligados a variação do CDI para aplicações financeiras e IGP-M para os certificados de recebíveis imobiliários. A instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, dispõe sobre a apresentação de informações sobre instrumentos financeiros, em nota explicativa específica, e sobre a divulgação do quadro demonstrativo de análise de sensibilidade.

As tabelas a seguir demonstram a análise de sensibilidade preparada pela Administração da Companhia e o efeito das operações em aberto em 30 de setembro de 2018:

Análise de sensibilidade - resumo

Indexador	Queda de	Queda de	Cenário	Aumento de	Aumento de
	50%	25%	provável	25%	50%
CDI	3,20%	4,79%	6,39%	7,99%	9,59%
IGP-M	5,02%	7,53%	10,04%	12,54%	15,05%

Ativos e passivos líquidos	Saldo líquido	Queda de	Queda de	Cenário	Aumento de	Aumento de
	30/set/18	50%	25%	provável	25%	50%
CDI	682	22	33	44	54	65
IGP-M	(9.191)	(461)	(692)	(922)	(1.153)	(1.384)
Total	(8.509)	(439)	(659)	(878)	(1.099)	(1.319)

Notas Explicativas

BRPR 55 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
informações trimestrais
30 de setembro de 2018
(em milhares de reais)

	Saldo em			Sem
	30/09/2018	CDI	IGP-M	Indexador
Ativos				
Caixa e equivalentes de caixa	689	682	-	7
<i>Caixa e bancos</i>	7			7
<i>Aplicações financeiras</i>	682	682		
Contas a receber	4.688	-	4.688	-
<i>Aluguéis a receber</i>	4.688		4.688	
Total dos ativos com riscos financeiros	5.377	682	4.688	7
Passivos				
Empréstimos e financiamentos	(13.879)	-	(13.879)	-
<i>Certificado de recebível imobiliário - CRI</i>	(13.879)		(13.879)	
Contas a Pagar	(5)			(5)
Total dos passivos com riscos financeiros	(13.884)	-	(13.879)	(5)
Ativos e passivos líquidos	(8.507)	682	(9.191)	2

b. Demonstrativo de cálculo à valor presente dos Aluguéis a Receber versus CRI

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários são títulos colocados no mercado com o objetivo de captar recursos que viabilizem a aquisição de recebíveis ou, a quitação dos empréstimos-ponte captados para a aquisição dos terrenos e construção dos empreendimentos que darão origem aos recebíveis. As condições estabelecidas para resgates dos títulos são definidas em virtude das taxas, dos indexadores, dos prazos e do fluxo de amortizações dos recebíveis que lhes dão lastro, gerando compatibilidade entre ativos e passivos. A captação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários não se concretizará se não existirem oportunidades de aquisição ou geração de recebíveis em condições adequadas à garantia dos recursos captados.

Certificado de recebíveis imobiliários			Aluguéis a receber									
30/09/2018			Prazo de locação		Parcelas	Valor	Saldo		Taxa contratual - CRI	Valor		
Projeto	Circulante	Não circulante	Início	Término						Annual	Mensal	
Vivo (RS)	4.435	9.444	01/11/2015	30/10/2020	Anual	3	5.114	15.342	10,3%	0,82%		13.617
Custos de transação	(87)	(63)										
Total	4.348	9.381						15.342				13.617

c. Mensuração do valor justo

A Companhia apresenta a seguir uma comparação por classe do valor contábil e do valor justo dos instrumentos financeiros apresentados nas demonstrações financeiras:

Notas Explicativas

BRPR 55 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
informações trimestrais
 30 de setembro de 2018
 (em milhares de reais)

	Valor contábil		Valor justo	
	30/09/2018	31/12/2017	30/09/2018	31/12/2017
Ativos financeiros				
Caixa e equivalentes de caixa	689	267	689	267
Contas a receber	4.688	852	4.688	852
Total	5.377	1.119	5.377	1.119
Passivos financeiros				
Empréstimos e financiamentos	(13.879)	(11.916)	(14.707)	(13.194)
Contas a pagar	(5)	(8)	(5)	(8)
Total	(13.884)	(11.924)	(14.712)	(13.202)

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 a 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 três 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	30/09/2018	31/12/2017
Ativos financeiros			
Aplicações financeiras	2	682	257

Notas Explicativas

BRPR 55 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
informações trimestrais
 30 de setembro de 2018
 (em milhares de reais)

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

Caixa e equivalentes de caixa, contas a receber de clientes, impostos a recuperar, fornecedores e impostos 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 2018 e 31 de dezembro de 2017.

14 Contingências

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

15 Coberturas de seguros

Em 30 de setembro de 2018, os seguros das propriedades para investimento são contratados pelos respectivos locatários, sendo a Companhia a beneficiária. Os valores dos seguros contratados diretamente pela Companhia são considerados suficientes, segundo a opinião de assessores especialistas em seguros, e estão assim demonstrados:

Modalidade	Valor da Cobertura
Incêndio / Roubo	19.472
Lucros cessantes	7.020
	26.492

Os seguros das propriedades para investimentos foram renovados em agosto de 2018, com vigência de 12 meses.

16 Compromissos de arrendamento mercantil operacional

A Companhia contratou arrendamento de propriedade comercial para sua carteira de propriedades para investimento. Esse arrendamento, não cancelável, apresenta prazo remanescente com duração de aproximadamente 2 anos. O arrendamento contempla uma cláusula para possibilitar a revisão dos valores dos aluguéis, de acordo com as condições de mercado.

Notas Explicativas

BRPR 55 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
informações trimestrais
30 de setembro de 2018
(em milhares de reais)

Os aluguéis mínimos futuros a apropriar, de acordo com o arrendamento mercantil operacional não cancelável em 30 de setembro de 2018, são os seguintes:

	30/09/2018	31/12/2017
Dentro de um ano	5.114	5.114
Após um ano, mas menos de cinco anos	5.540	9.375
	10.654	14.489

17 Eventos Subsequentes

Em 15/10/2018, a Companhia aprovou, mediante aprovação da Assembleia Geral e Extraordinária, aumento de capital no valor total de R\$17.854, dos quais (i) R\$16.000 deverão ser integralizados por meio de depósito escritural na conta da Companhia; (ii) R\$1.000 por capitalização de saldo denominado anteriormente como adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC; e (iii) R\$854 por capitalização de saldo denominado anteriormente como juros sobre capital próprio - JCP.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos Acionistas e Administradores da
BRPR 55 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias, da BRPR 55 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2018, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para o período de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações 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 nove meses findo em 30 de setembro de 2018, 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.

São Paulo, 29 de outubro de 2018

KPMG Auditores Independentes
CRC SP014428/O-6

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM n.º 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as informações do trimestre findo em 30 de setembro de 2018, autorizando sua conclusão financeira nesta data.

São Paulo, 29 de outubro de 2018.

Martín Andrés Jaco
Diretor Presidente

André Bergstein
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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

Nos termos da Instrução Normativa CVM 480/09, a Diretoria da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com a opinião expressa no relatório das informações trimestrais dos auditores independentes e com as informações trimestrais relativas a 30 de setembro de 2018.

São Paulo, 29 de outubro de 2018.

Martín Andrés Jaco
Diretor Presidente

André Bergstein
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores