

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO 2019

JUNHO/2020

da 12ª Série da 1ª Emissão de CRI

TRX SECURITIZADORA DE CREDITOS
IMOBILIARIOS SA

São Paulo

Rua Joaquim Floriano 466
Conj 1401, Itaim Bibi
(11) 3090-0447



www.simplificpavarini.com.br
fiduciario@simplificpavarini.com.br

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro 99
24 andar, Centro
(21) 2507-1949

Rio de Janeiro, Junho de 2020

Senhores Investidores
TRX SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS SA
Comissão de Valores Mobiliários
B3
ANBIMA

Prezados Senhores,

Na qualidade de Agente Fiduciário da da 12ª Série da 1ª Emissão de CRI da TRX SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS SA apresentamos a V.Sas. o relatório anual sobre a referida emissão, atendendo o disposto na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 583/2016, na alínea "b" do parágrafo 1º do artigo 68 da Lei 6.404/76 e na escritura de emissão.

A apreciação sobre a situação da empresa foi realizada com base nas informações fornecidas pela Emissora, demonstrativos contábeis e controles internos deste Agente Fiduciário.

Informamos, também, que este relatório encontra-se à disposição dos investidores na sede da companhia emissora, na Simplific Pavarini DTVM, e na instituição que liderou a colocação dos CRIs.

A versão eletrônica deste relatório foi enviada à companhia emissora, estando também disponível em nosso website www.simplificpavarini.com.br.

Atenciosamente,

Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Agente Fiduciário

EMISSORA

TRX SECURITIZADORA DE CREDITOS IMOBILIARIOS SA, localizada na Rua Gomes de Carvalho 1507, Conjunto 61 - 6º andar, São Paulo São Paulo. Inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 11.716.4710001-17.

OBJETO SOCIAL

A TRX Securitizadora S.A., tem como objeto social, conforme seu estatuto a aquisição e securitização de recebíveis imobiliários, a emissão e colocação no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou qualquer outro título de crédito que seja compatível com suas atividades, nos termos da Lei nº 9.514/97 e outras disposições legais, bem como a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos imobiliários.

CARACTERÍSTICAS DO CRI

Código CETIP / Código ISIN	15L0604148/TELEPERFORMANCE
Instrução CVM	476
Coordenador Líder	BANCO VOTORANTIM SA
Banco Liquidante	Banco Bradesco S.A
Banco Escriturador	Banco Bradesco S.A
Status da Emissão	RESGATADA
Data do Resgate:	30/01/2019
Título	CRI
Emissão / Séries	1/12
Valor Total da Emissão	27.510.000,00
Valor Nominal	100,00
Quantidade de Títulos	2751
Forma	ESCRITURAL
Espécie	-
Data de Emissão	15/12/2015
Data de Vencimento	30/01/2019
Forma de Subscrição e Integralização e Preço de Integralização	<p>4.1 Subscrição e Integralização dos CRI: Os CRI serão subscritos e integralizados na forma do subitem 4.1.1 abaixo. O "Preço de Integralização" de cada um dos CRI será correspondente ao Valor Nominal Unitário na Data de Emissão.</p> <p>4.1.1. Os CRI serão subscritos e integralizados, em moeda corrente nacional, pelos Investidores na Data de Emissão, com a assinatura do competente boletim de subscrição ("Data de Subscrição e Integralização").</p> <p>4.2 Forma de Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada à vista, via CETIP, segundo procedimentos de liquidação estabelecidos pelo próprio ambiente.</p>
Remuneração	7,9376% a.a.
Data de Integralização	15/12/2015
Repactuação	-

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos captados no âmbito da operação de Securitização serão destinados, pela Cedente, para o

desenvolvimento do Empreendimento, de acordo com as especificações do Contrato de Sublocação.

POSIÇÃO DO CRI

Data	Emitidas	Adquiridas	Resgatadas	Canceladas	Vencidas	Circulação
15/12/2015	2.751	0	0	0	0	0
31/12/2015	0	0	0	0	0	2.751
31/12/2016	0	0	0	0	0	2.751
31/12/2017	0	0	0	0	0	2.751
31/12/2018	0	0	0	0	0	2.751
30/01/2019	0	0	2.751	0	0	0

GARANTIA

9.1. Garantias. Estão sendo constituídas as seguintes Garantias para a presente Emissão, as quais, em conjunto, cobrem a totalidade das obrigações decorrentes do CRI perante os Investidores:

- (i) a Carta-Fiança, abaixo definida; e
- (ii) Seguros do Empreendimento.

9.1.1. Conforme estabelecido no Contrato de Sublocação, a Teleperformance deverá apresentar à Emissora, até a data de 11 de dezembro de 2015, uma carta de fiança emitida por instituição bancária de 1ª linha (para este fim serão consideradas instituições financeiras de 1ª linha aquelas com patrimônio líquido superior a R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais) e com rating AAA em escala nacional, emitido pela Fitch Ratings, Standard & Poor's ou Moody's, sendo certo que caso seja coberto por mais de duas agências internacionais, a instituição financeira deverá ter rating mínimo AAA em escala nacional por pelo menos duas agências ("Instituição Autorizada") tendo a Emissora como beneficiária, com prazo de vigência de 12 (doze) meses contados de 15 de dezembro de 2015 e garantindo o valor mínimo de R\$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais), valor este que deverá ser reajustado nos termos do item 20.2.1. do Contrato de Sublocação, a qual deverá ser renovada anualmente pela Teleperformance ("Carta-Fiança").

9.1.1.1. A excussão da Carta-Fiança, pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, nos termos do mandato previsto no item 9.3. abaixo, caso a Emissora não o faça, deverá ser realizada mediante a apresentação de notificação à Instituição Autorizada, em 1 (um) Dia Útil contado da ocorrência de um evento de Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI.

9.1.1.2. Nos termos do Contrato de Sublocação, a Teleperformance se compromete a apresentar à Emissora e ao Agente Fiduciário, que por sua vez apresentará aos Titulares dos CRI, uma nova carta de fiança, sempre emitida por uma Instituição Autorizada e nos mesmos termos e condições da Carta-Fiança (exceto pelo ajuste do valor, nos termos do item 20.2.1.1. do Contrato de Sublocação, que deverá corresponder a 110% (cento e dez por cento) do saldo devedor dos CRI atualizado, no momento da renovação), no prazo máximo de 25 (vinte e cinco) dias antes da data de vencimento da carta-fiança anterior, cobrindo o período de 12 (doze) meses subsequentes, ou até o prazo final do Contrato de Locação Atípica, o que for menor. O mesmo procedimento deverá ser realizado para os demais períodos de 12 (doze) meses, durante todo prazo de vigência do presente Termo de Securitização, sob pena de caracterização de inadimplemento contratual da Teleperformance, no âmbito do Contrato de Sublocação, ficando o a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, autorizados a: (i) executar a Carta-Fiança; ou (ii) acionar um Evento de Amortização Compulsória dos CRI, nos termos do presente Termo de Securitização.

9.1.1.3. As Carta-Fiança deverão ser levadas pela Emissora a registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das sedes das partes signatárias de tal instrumento, e devidamente registradas nos

respectivos cartórios, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data de apresentação da carta-fiança à Emissora, de acordo com o prazo disposto no item 9.1.1.2 acima, sendo os custos e emolumentos de registro suportados exclusivamente pela Cedente, nos termos do Contrato de Cessão.

9.1.1.4. As Partes têm entre si acordado que, os valores obtidos com a excussão da Carta-Fiança, deverão ser direcionados, pela Emissora, ao Patrimônio Separado relativo à Emissão, para o pagamento em benefício dos Titulares dos CRI, sem qualquer desconto ou retenção, livres de quaisquer deduções em razão de despesas, impostos, custos e/ou taxas, exceto nos casos determinados por lei.

9.1.2. A Emissora declara expressamente que os Créditos Imobiliários, a CCI e suas Garantias, enquanto estiverem vinculados ao Patrimônio Separado, não serão objeto de negociação ou transferência.

AMORTIZAÇÃO

As amortizações e o pagamento de juros dos CRI ocorrerão em periodicidade mensal, sendo a primeira delas devida em 07 de abril de 2016 e as demais devidas nas datas previstas no Anexo II ao presente Termo de Securitização.

REMUNERAÇÃO

As amortizações e o pagamento de juros dos CRI ocorrerão em periodicidade mensal, sendo a primeira delas devida em 07 de abril de 2016 e as demais devidas nas datas previstas no Anexo II ao presente Termo de Securitização.

RESGATE ANTECIPADO

PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1 Instituição de Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretroatável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e Garantias vinculados pelo presente Termo de Securitização, incluindo a Conta Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI.

10.2 Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários e Garantias sob Regime Fiduciário permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o pagamento integral dos CRI.

10.3 Isenção de Ação ou Execução dos Créditos Imobiliários: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários e Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, sentença judicial transitada em julgado que reconheça a aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/01.

10.4 Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, o que compreenderá as atividades de administração dos Créditos Imobiliários, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios.

10.5 Ordem de Prioridade de Pagamentos: Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item

anterior:

- a) Observado a utilização do Fundo de Reserva, as Despesas do Patrimônio Separado, incorridas e não pagas até a Data de Aniversário mensal;
- b) Juros Remuneratórios dos CRI;
- c) Juros capitalizados em meses anteriores e não pagos; e
- d) Juros vincendos no respectivo mês de pagamento;
- e) Amortização dos CRI, conforme tabela vigente, e encargos moratórios eventualmente incorridos; e
- f) Amortização Extraordinária.

10.5.1 Os pagamentos relativos às Despesas do Patrimônio Separado não previstas no fluxo da operação serão realizados pela Emissora com recursos que pagariam, parcial ou integralmente, os Juros Remuneratórios mencionados no subitem “b” do item 10.6 acima.

10.5 Insuficiência do Patrimônio Separado. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

10.6 Recursos Excedentes. Após a plena quitação dos CRI e de todas as despesas e responsabilidades do patrimônio separado dos CRI, a Cessionária realizará a devolução de eventuais Créditos Imobiliários remanescentes na Conta Centralizadora, caso haja, conforme previsto no Contrato de Cessão.

FUNDO DE FIANÇA

O montante de R\$761.447,56 (setecentos e sessenta e um mil, quatrocentos e quarenta e sete reais e cinquenta e seis centavos), a ser descontado do Valor da Cessão, e retido na Conta Centralizadora.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel objeto das matrículas nº 2.526, 2.528, 2.530, 2.532, 2.534, 2.536 e 3.891, todas do Primeiro Ofício de Notas de Parnamirim/RN.

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

São Paulo, 11 de março de 2020.

À Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar

CEP: 20050-005, Rio de Janeiro – RJ

DECLARAÇÃO

Prezados,

Vimos pelo presente DECLARAR, conforme disposto no Termo de Securitização da 12ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da TRX Securitizadora S.A. ("Termo de Securitização"; "CRIs" e "12ª Série"), (i) que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização; (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações no âmbito da 12ª Série, perante os Titulares dos CRIs.

Atenciosamente,



TRX Securitizadora S.A.

Diretor: Luis Augusto Faria do Amaral e Diretor: José Alves Neto

COVENANTS

Esta emissão não possui covenants.

PAGAMENTOS PROGRAMADOS E EFETUADOS

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
07/01/2016	07/01/2016	Incorporação	-	Liquidado	R\$ 45,5696400	
11/02/2016	11/02/2016	Incorporação	-	Liquidado	R\$ 70,2770975	
09/03/2016	09/03/2016	Incorporação	-	Liquidado	R\$ 58,4256711	
07/04/2016	07/04/2016	Juros	-	Liquidado	R\$ 61,8652942	
07/04/2016	07/04/2016	Amortização Variavel	0,5857 %	Liquidado	R\$ 59,5907135	
09/05/2016	09/05/2016	Juros	-	Liquidado	R\$ 64,5878967	
09/05/2016	09/05/2016	Amortização Variavel	0,5623 %	Liquidado	R\$ 56,8748552	
08/06/2016	08/06/2016	Juros	-	Liquidado	R\$ 64,2247190	
08/06/2016	08/06/2016	Amortização Variavel	0,5691 %	Liquidado	R\$ 57,2389787	
07/07/2016	07/07/2016	Juros	-	Liquidado	R\$ 63,8592161	
07/07/2016	07/07/2016	Amortização Variavel	0,576 %	Liquidado	R\$ 57,6032709	
09/08/2016	09/08/2016	Juros	-	Liquidado	R\$ 69,5592900	
09/08/2016	09/08/2016	Amortização Variavel	0,522 %	Liquidado	R\$ 51,9022752	
08/09/2016	08/09/2016	Juros	-	Liquidado	R\$ 63,1599620	
08/09/2016	08/09/2016	Amortização Variavel	0,5894 %	Liquidado	R\$ 58,2979213	
07/10/2016	07/10/2016	Juros	-	Liquidado	R\$ 62,7876972	
07/10/2016	07/10/2016	Amortização Variavel	0,5967 %	Liquidado	R\$ 58,6721051	
09/11/2016	09/11/2016	Juros	-	Liquidado	R\$ 62,4130430	
09/11/2016	09/11/2016	Amortização Variavel	0,6041 %	Liquidado	R\$ 59,0452915	
07/12/2016	07/12/2016	Juros	-	Liquidado	R\$ 60,5287650	
07/12/2016	07/12/2016	Amortização Variavel	0,6727 %	Liquidado	R\$ 70,4988076	
09/01/2017	09/01/2017	Juros	-	Liquidado	R\$ 72,8229423	
09/01/2017	09/01/2017	Amortização Variavel	0,5591 %	Liquidado	R\$ 58,1993945	
08/02/2017	08/02/2017	Juros	-	Liquidado	R\$ 69,2567755	
08/02/2017	08/02/2017	Amortização Variavel	0,5967 %	Liquidado	R\$ 61,7660827	
08/03/2017	08/03/2017	Juros	-	Liquidado	R\$ 56,2923414	
08/03/2017	08/03/2017	Amortização Variavel	0,7263 %	Liquidado	R\$ 74,7327334	
07/04/2017	07/04/2017	Juros	-	Liquidado	R\$ 68,3435098	
07/04/2017	07/04/2017	Amortização Variavel	0,6136 %	Liquidado	R\$ 62,6778921	
09/05/2017	09/05/2017	Juros	-	Liquidado	R\$ 58,6350717	
09/05/2017	09/05/2017	Amortização Variavel	0,713 %	Liquidado	R\$ 72,3844904	
07/06/2017	07/06/2017	Juros	-	Liquidado	R\$ 64,3646337	
07/06/2017	07/06/2017	Amortização Variavel	0,6613 %	Liquidado	R\$ 66,6571748	
07/07/2017	07/07/2017	Juros	-	Liquidado	R\$ 63,9389903	
07/07/2017	07/07/2017	Amortização Variavel	0,67 %	Liquidado	R\$ 67,0875072	
09/08/2017	09/08/2017	Juros	-	Liquidado	R\$ 69,5803382	
09/08/2017	09/08/2017	Amortização Variavel	0,6178 %	Liquidado	R\$ 61,4462228	
08/09/2017	08/09/2017	Juros	-	Liquidado	R\$ 63,1182306	
08/09/2017	08/09/2017	Amortização Variavel	0,687 %	Liquidado	R\$ 67,9067008	
09/10/2017	09/10/2017	Juros	-	Liquidado	R\$ 62,6846084	
09/10/2017	09/10/2017	Amortização Variavel	0,6961 %	Liquidado	R\$ 68,3334942	
08/11/2017	08/11/2017	Juros	-	Liquidado	R\$ 59,2750626	
08/11/2017	08/11/2017	Amortização Variavel	0,736 %	Liquidado	R\$ 71,7473912	
07/12/2017	07/12/2017	Juros	-	Liquidado	R\$ 60,4282191	
07/12/2017	07/12/2017	Amortização Variavel	0,746 %	Liquidado	R\$ 74,1369818	
09/01/2018	09/01/2018	Juros	-	Liquidado	R\$ 62,9858529	

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
09/01/2018	09/01/2018	Amortização Variavel	0,7256 %	Liquidado	R\$ 71,5717055	
07/02/2018	07/02/2018	Juros	-	Liquidado	R\$ 62,5288275	
07/02/2018	07/02/2018	Amortização Variavel	0,7356 %	Liquidado	R\$ 72,0316037	
07/03/2018	07/03/2018	Juros	-	Liquidado	R\$ 53,1776786	
07/03/2018	07/03/2018	Amortização Variavel	0,8373 %	Liquidado	R\$ 81,3871754	
09/04/2018	09/04/2018	Juros	-	Liquidado	R\$ 64,4898661	
09/04/2018	09/04/2018	Amortização Variavel	0,727 %	Liquidado	R\$ 70,0741178	
09/05/2018	09/05/2018	Juros	-	Liquidado	R\$ 61,1017004	
09/05/2018	09/05/2018	Amortização Variavel	0,7677 %	Liquidado	R\$ 73,4591528	
07/06/2018	07/06/2018	Juros	-	Liquidado	R\$ 57,7365931	
07/06/2018	07/06/2018	Amortização Variavel	0,8091 %	Liquidado	R\$ 76,8262497	
09/07/2018	09/07/2018	Amortização Variavel	0,7596 %	Liquidado	R\$ 71,5425176	
09/07/2018	09/07/2018	Juros	-	Liquidado	R\$ 63,0155179	
08/08/2018	08/08/2018	Amortização Variavel	0,7706 %	Liquidado	R\$ 72,0272401	
08/08/2018	08/08/2018	Juros	-	Liquidado	R\$ 62,5368520	
10/09/2018	10/09/2018	Amortização Variavel	0,7817 %	Liquidado	R\$ 72,5017094	
10/09/2018	10/09/2018	Juros	-	Liquidado	R\$ 62,0549430	
09/10/2018	09/10/2018	Amortização Variavel	0,8237 %	Liquidado	R\$ 75,7999610	
09/10/2018	09/10/2018	Juros	-	Liquidado	R\$ 58,7623070	
07/11/2018	07/11/2018	Amortização Variavel	0,8968 %	Liquidado	R\$ 81,8471229	
07/11/2018	07/11/2018	Juros	-	Liquidado	R\$ 52,7119748	
07/12/2018	07/12/2018	Amortização Variavel	0,8492 %	Liquidado	R\$ 80,3079794	
07/12/2018	07/12/2018	Juros	-	Liquidado	R\$ 60,3875814	
09/01/2019	09/01/2019	Amortização Variavel	0,8619 %	Liquidado	R\$ 80,8168310	
09/01/2019	09/01/2019	Juros	-	Liquidado	R\$ 59,8747700	
30/01/2019	30/01/2019	Resgate Antecipado Total - Amortização	100 %	Liquidado	R\$ 9.287,0466887	
30/01/2019	30/01/2019	Resgate Antecipado Total - Juros	-	Liquidado	R\$ 42,3207374	
30/01/2019	30/01/2019	Resgate Antecipado Total - Prêmio	-	Liquidado	R\$ 278,6114007	

RATING

Esta emissão não possui classificação de risco.

ASSEMBLEIAS DE INVESTIDORES

Não ocorreram assembleias de investidores no ano de 2019.

ADITAMENTOS

Até o momento não ocorreram aditamentos aos instrumentos legais da Emissão.

PREÇOS UNITÁRIOS AO PAR - PU'S

Os valores refletem nossa interpretação da escritura de emissão, não implicando em aceitação de compromisso legal ou financeiro. Os PU's apresentados foram calculados ao par, isto é, na curva de atualização e remuneração estabelecida na escritura de emissão. Outros agentes do mercado financeiro poderão apresentar valores diferentes, dependendo da metodologia de cálculo aplicada. Em caso de dúvida de como os aqui apresentados foram apurados, solicitamos entrar em contato para maiores esclarecimentos.

DATA	PU 15L0604148 R\$	IPCA Var Perc	IPCA Fator Acum (C)	VALOR NOMINAL ATUALIZ (VNa) R\$	VALOR AMORT ATUALIZ (AMi) R\$	JUROS TAXA ANUAL	JUROS Fator Acumulado (FatorJuros)	VALOR JUROS R\$
01/01/19	9,408.565142	-0.21%	1.15836295	9,376.59021129	0.00000000	7.9376%	1.004861499	45.584283930
02/01/19	9,408.565142	-0.21%	1.15836295	9,376.59021129	0.00000000	7.9376%	1.004861499	45.584283930
03/01/19	9,410.567280	-0.21%	1.15836295	9,376.59021129	0.00000000	7.9376%	1.005166127	48.440655850
04/01/19	9,412.569828	-0.21%	1.15836295	9,376.59021129	0.00000000	7.9376%	1.005470846	51.297881050
05/01/19	9,414.572879	-0.21%	1.15836295	9,376.59021129	0.00000000	7.9376%	1.005775658	54.155978260
06/01/19	9,414.572879	-0.21%	1.15836295	9,376.59021129	0.00000000	7.9376%	1.005775658	54.155978260
07/01/19	9,414.572879	-0.21%	1.15836295	9,376.59021129	0.00000000	7.9376%	1.005775658	54.155978260
08/01/19	9,416.576201	-0.21%	1.15836295	9,376.59021129	0.00000000	7.9376%	1.006080562	57.014938120
09/01/19	9,418.580098	-0.21%	1.15836295	9,376.59021129	80.81683103	7.9376%	1.006385559	59.874770010
10/01/19	9,281.417474	0.15%	1.15836295	9,295.77338026	0.00000000	7.9376%	1.000303153	2.818041580
11/01/19	9,284.834271	0.15%	1.15836295	9,295.77338026	0.00000000	7.9376%	1.000606399	5.636947680
12/01/19	9,288.252279	0.15%	1.15836295	9,295.77338026	0.00000000	7.9376%	1.000909736	8.456699690
13/01/19	9,288.252279	0.15%	1.15836295	9,295.77338026	0.00000000	7.9376%	1.000909736	8.456699690
14/01/19	9,288.252279	0.15%	1.15836295	9,295.77338026	0.00000000	7.9376%	1.000909736	8.456699690
15/01/19	9,291.671579	0.15%	1.15836295	9,295.77338026	0.00000000	7.9376%	1.001213165	11.277306910
16/01/19	9,295.092182	0.15%	1.15836295	9,295.77338026	0.00000000	7.9376%	1.001516687	14.098778640
17/01/19	9,298.513995	0.15%	1.15836295	9,295.77338026	0.00000000	7.9376%	1.001820300	16.921096280
18/01/19	9,301.937101	0.15%	1.15836295	9,295.77338026	0.00000000	7.9376%	1.002124005	19.744269130
19/01/19	9,305.361427	0.15%	1.15836295	9,295.77338026	0.00000000	7.9376%	1.002427802	22.568297200
20/01/19	9,305.361427	0.15%	1.15836295	9,295.77338026	0.00000000	7.9376%	1.002427802	22.568297200
21/01/19	9,305.361427	0.15%	1.15836295	9,295.77338026	0.00000000	7.9376%	1.002427802	22.568297200
22/01/19	9,308.787057	0.15%	1.15836295	9,295.77338026	0.00000000	7.9376%	1.002731692	25.393189770
23/01/19	9,312.213980	0.15%	1.15836295	9,295.77338026	0.00000000	7.9376%	1.003035674	28.218937560
24/01/19	9,315.642115	0.15%	1.15836295	9,295.77338026	0.00000000	7.9376%	1.003339747	31.045531250

DATA	PU 15L0604148 R\$	IPCA Var Perc	IPCA Fator Acum (C)	VALOR NOMINAL ATUALIZ (VNa) R\$	VALOR AMORT ATUALIZ (AMi) R\$	JUROS TAXA ANUAL	JUROS Fator Acumulado (FatorJuros)	VALOR JUROS R\$
25/01/19	9,319.071553	0.15%	1.15836295	9,295.77338026	0.00000000	7.9376%	1.003643913	33.872989460
26/01/19	9,322.502286	0.15%	1.15836295	9,295.77338026	0.00000000	7.9376%	1.003948171	36.701302880
27/01/19	9,322.502286	0.15%	1.15836295	9,295.77338026	0.00000000	7.9376%	1.003948171	36.701302880
28/01/19	9,322.502286	0.15%	1.15836295	9,295.77338026	0.00000000	7.9376%	1.003948171	36.701302880
29/01/19	9,325.934250	0.15%	1.15836295	9,295.77338026	0.00000000	7.9376%	1.004252522	39.530480800
30/01/19	9,329.367426	0.15%	1.15836295	9,295.77338026	0.00000000	7.9376%	1.004556964	42.360504640

EVENTOS SOCIETÁRIOS E ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

AGE Realizada em 18/03/2019 | [Visualizar](#)
AGE Realizada em 01/04/2019 | [Visualizar](#)
AGE Realizada em 10/04/2019 | [Visualizar](#)
AGE Realizada em 15/07/2019 | [Visualizar](#)
AGE Realizada em 10/04/2019 | [Visualizar](#)
AGE Realizada em 01/04/2019 | [Visualizar](#)
AGO Realizada em 30/04/2019 | [Visualizar](#)
RCA Realizada em 18/03/2019 | [Visualizar](#)

FATOS RELEVANTES

Não ocorreram Fatos Relevantes no ano de 2019.

NOTAS EXPLICATIVAS

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2019)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 (Em Reais - R\$)

1. Contexto operacional

A TRX Securitizadora S.A. ("Companhia") foi constituída em 22 de janeiro de 2010.

O objeto social da Companhia é a aquisição e securitização de recebíveis imobiliários, a emissão e colocação no mercado financeiro de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou qualquer outro título de crédito que seja compatível com suas atividades, nos termos da Lei nº 9.514/97 e outras disposições legais, bem como a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos imobiliários.

Em 02 de março de 2011, a TRX Securitizadora S.A. obteve juntamente à Comissão de Valores Mobiliários (CVM), o registro de código CVM nº 2242-0 de Companhia aberta classificada na categoria B. Dessa forma, a partir desta data a Companhia está apta a efetuar operações de securitização com emissões públicas.

As operações da Companhia são conduzidas no contexto de um conjunto de Companhias ligadas, que possui como controladora a TRX Holding Investimentos e Participações S.A. Os benefícios dos serviços prestados entre essas companhias e os custos da estrutura operacional e administrativa são absorvidos, segundo a praticabilidade e a razoabilidade de lhes serem atribuídos, em conjunto ou individualmente, desta forma os resultados auferidos pela Companhia poderiam vir a ser diferentes, caso as operações fossem realizadas com terceiros (Nota nº 13(b)).

As Notas Explicativas, na íntegra, podem ser acessadas e impressas através do link: [Visualizar](#)

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CONTROLADORA

TRX SECURITIZADORA S.A R\$ - MIL							
Controladora	ATIVO	31/12/2019	AV	31/12/2018	AV	31/12/2017	AV
1	Ativo Total	361,165	100.00%	211,019	100.00%	77,143	100.00%
1.01	Ativo Circulante	76,565	21.20%	211,019	100.00%	77,143	100.00%
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	31,855	8.82%	160,813	76.21%	27,160	35.21%
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.03	Contas a Receber	29,574	8.19%	25,509	12.09%	23,092	29.93%
1.01.03.01	Clientes	29,574	8.19%	25,509	12.09%	23,092	29.93%
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.04	Estoques	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.05	Ativos Biológicos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.06	Tributos a Recuperar	15,136	4.19%	24,697	11.70%	26,891	34.86%
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	15,136	4.19%	24,697	11.70%	26,891	34.86%
1.01.07	Despesas Antecipadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.08.02	Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.08.03	Outros	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02	Ativo Não Circulante	284,600	78.80%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	284,600	78.80%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.04	Contas a Receber	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.04.01	Clientes	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.05	Estoques	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.06	Ativos Biológicos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.07	Tributos Diferidos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	284,600	78.80%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	284,600	78.80%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.09.03	Créditos com Controladores	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.10.01	Ativos Não-Correntes a Venda	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.10.02	Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.02	Investimentos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.02.01	Participações Societárias	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.02.01.04	Outros Investimentos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.03	Imobilizado	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.03.03	Imobilizado em Andamento	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%

TRX SECURITIZADORA S.A R\$ - MIL							
1.02.04	Intangível	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.04.01	Intangíveis	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.04.01.01	Contrato de Concessão	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Controladora	PASSIVO	31/12/2019	AV	31/12/2018	AV	31/12/2017	AV
2	Passivo Total	361,165	100.00%	211,019	100.00%	77,143	100.00%
2.01	Passivo Circulante	121,691	33.69%	46,005	21.80%	24,802	32.15%
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.01.01	Obrigações Sociais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.02	Fornecedores	25,212	6.98%	20,654	9.79%	18,431	23.89%
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	25,212	6.98%	20,654	9.79%	18,431	23.89%
2.01.02.02	Fornecedores Estrangeiros	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.03	Obrigações Fiscais	15,526	4.30%	11,767	5.58%	6,371	8.26%
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	15,526	4.30%	11,767	5.58%	6,371	8.26%
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.03.01.02	Obrigações Fiscais Federais	15,526	4.30%	11,767	5.58%	6,371	8.26%
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.04.01.02	Em Moeda Estrangeira	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.04.02	Debêntures	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05	Outras Obrigações	80,953	22.41%	13,584	6.44%	0	0.00%
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.01.03	Débitos com Controladores	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.02	Outros	80,953	22.41%	13,584	6.44%	0	0.00%
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	80,953	22.41%	13,584	6.44%	0	0.00%
2.01.05.02.03	Obrigações por Pagamentos Baseados em Ações	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.02.04	Contas a Pagar - patrimonio separado	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.02.05	Dividendos propostos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06	Provisões	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.01.03	Provisões para Benefícios a Empregados	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.02	Outras Provisões	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.02.02	Provisões para Reestruturação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.02.03	Provisões para Passivos Ambientais e de Desativação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.07	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.07.01	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.07.02	Passivos sobre Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02	Passivo Não Circulante	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.01.01.02	Em Moeda Estrangeira	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.01.02	Debêntures	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02	Outras Obrigações	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.01.01	Débitos com Coligadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.01.02	Débitos com Controladas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.01.03	Débitos com Controladores	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%

TRX SECURITIZADORA S.A R\$ - MIL							
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.02	Outros	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.02.01	Obrigações por Pagamentos Baseados em Ações	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.03	Tributos Diferidos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04	Provisões	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.01.03	Provisões para Benefícios a Empregados	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.02	Outras Provisões	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.02.02	Provisões para Reestruturação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.02.03	Provisões para Passivos Ambientais e de Desativação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.05	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.05.01	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.05.02	Passivos sobre Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.06	Lucros e Receitas a Apropriar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.06.01	Lucros a Apropriar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.06.02	Receitas a Apropriar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.06.03	Subvenções de Investimento a Apropriar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03	Patrimônio Líquido	239,474	66.31%	165,014	78.20%	52,341	67.85%
2.03.01	Capital Social Realizado	150,000	41.53%	150,000	71.08%	150,000	194.44%
2.03.02	Reservas de Capital	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.02	Reserva Especial de Ágio na Incorporação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.03	Alienação de Bônus de Subscrição	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.04	Opções Outorgadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.03	Reservas de Reavaliação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04	Reservas de Lucros	89,474	24.77%	15,014	7.11%	0	0.00%
2.03.04.01	Reserva Legal	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.02	Reserva Estatutária	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.03	Reserva para Contingências	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.06	Reserva Especial para Dividendos Não Distribuídos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.07	Reserva de Incentivos Fiscais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.10	Reserva de Lucros	89,474	24.77%	15,014	7.11%	0	0.00%
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	0	0.00%	0	0.00%	-97,659	-126.59%
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.07	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Controladora	DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS	31/12/2019	AV	31/12/2018	AV	31/12/2017	AV
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	335,699	100.00%	348,358	100.00%	333,678	100.00%
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.03	Resultado Bruto	335,699	100.00%	348,358	100.00%	333,678	100.00%
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-145,169	-43.24%	-186,956	-53.67%	-298,852	-89.56%
3.04.01	Despesas com Vendas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-134,166	-39.97%	-184,569	-52.98%	-292,399	-87.63%
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-11,003	-3.28%	-2,387	-0.69%	-6,453	-1.93%
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	190,530	56.76%	161,402	46.33%	34,826	10.44%

TRX SECURITIZADORA S.A R\$ - MIL							
3.06	Resultado Financeiro	-3,290	-0.98%	-778	-0.22%	-14,267	-4.28%
3.06.01	Receitas Financeiras	3,476	1.04%	2,338	0.67%	168	0.05%
3.06.02	Despesas Financeiras	-6,766	-2.02%	-3,116	-0.89%	-14,435	-4.33%
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	187,240	55.78%	160,624	46.11%	20,559	6.16%
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-45,411	-13.53%	-34,367	-9.87%	-12,581	-3.77%
3.08.01	Corrente	-45,411	-13.53%	-34,367	-9.87%	-12,581	-3.77%
3.08.02	Diferido	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	141,829	42.25%	126,257	36.24%	7,978	2.39%
3.1	Resultado Líquido de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.10.01	Lucro/Prejuízo Líquido das Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.10.02	Ganhos/Perdas Líquidas sobre Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	141,829	42.25%	126,257	36.24%	7,978	2.39%
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.99.01	Lucro Básico por Ação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.99.01.01	ON	0,95	0.00%	0,84	0.00%	0,05	0.00%
3.99.02	Lucro Diluído por Ação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Controladora	FLUXO DE CAIXA	31/12/2019	AV	31/12/2018	AV	31/12/2017	AV
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	155,642		133,653		-20,671	
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	141,829		126,257		7,978	
6.01.01.01	Lucro/(prejuízo) do exercício	141,829		126,257		7,978	
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	13,813		7,396		-28,649	
6.01.02.01	(Aumento) redução em clientes	-4,065		-2,417		-10,826	
6.01.02.02	(Aumento) redução em impostos a compensar	9,561		2,194		6,250	
6.01.02.03	(Aumento) redução em outros créditos	0		0		0	
6.01.02.04	Aumento (redução) em fornecedores	4,558		2,223		-24,495	
6.01.02.05	Aumento (redução) em impostos e contribuições a recolher	3,759		5,396		422	
6.01.03	Outros	0		0		0	
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	0		0		0	
6.02.01	Aumento em contrato de mútuo	0		0		0	
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-284,600		0		42,347	
6.03.01	Integralização de capital social	0		0		45,000	
6.03.02	Dividendos pagos aos acionistas	0		0		-2,653	
6.03.03	Creditos com controladas	-284,600		0		0	
6.04	Varição Cambial s/ Caixa e Equivalentes	0		0		0	
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-128,958		133,653		21,676	
Controladora	INDICADORES ECONÔMICO-FINANCEIROS		31/12/2019		31/12/2018		31/12/2017
	Liquidez Geral		296.79%		458.69%		311.04%
	Liquidez Corrente		62.92%		458.69%		311.04%
	Endividamento Total		50.82%		27.88%		47.39%
	Endividamento Oneroso		0.00%		0.00%		0.00%
	Margem Bruta		100.00%		100.00%		100.00%
	Margem Líquida		42.25%		36.24%		2.39%
	Rentabilidade do Capital Próprio		145.25%		325.77%		17.98%

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2019)

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE - SEM RESSALVA

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis Aos acionistas e administradores da TRX Securitizadora S.A. São Paulo – SP Opinião Examinamos as demonstrações contábeis da TRX Securitizadora S.A. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e do fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis. Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da TRX Securitizadora S.A. em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Base para opinião Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação a Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. Principais assuntos de auditoria Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Receitas de serviços prestados Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA Conforme descrito na nota explicativa nº 1, a principal atividade da Companhia é a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) denominados “recebíveis”, lastreados em créditos imobiliários. No âmbito de sua atividade, conduz a estruturação de operações de securitização, atrelando os recebíveis aos correspondentes CRIs. Além disso, é responsável pelo gerenciamento destes recebíveis, bem como os respectivos pagamentos dos CRIs em conexão às suas obrigações junto aos agentes fiduciários, legitimado a praticar todos os atos necessários à proteção dos direitos dos investidores. Devido a relevância desta transação para a Companhia, e o gerenciamento do reconhecimento, mensuração e adequação das operações divulgadas como informações complementares, consideramos este assunto relevante para a nossa auditoria. Esse tema foi considerado como uma área crítica e, portanto, de risco em nossa abordagem de auditoria, tendo em vista ser o processo de reconhecimento de receitas, além de área crítica e de risco, tratar-se de rubrica de significativo impacto nas demonstrações contábeis da Companhia, sendo os procedimentos de auditoria de maior complexidade, dado ao tempo envolvido na análise das operações, leitura de contratos, entre outros aspectos. Como o assunto foi tratado na auditoria das demonstrações contábeis Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros; (i) verificação das emissões por amostragem; (ii) recálculo dos ativos por amostragem de acordo com as premissas especificada em cada Termo de Securitização; (iii) recálculo dos valores a receber oriundos da securitização de recebíveis; (iv) conciliação contábil da carteira; e (v) inspeção da liquidação financeira e das baixas dos recebíveis. Outros assuntos Demonstrações do Valor Adicionado As Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas e apresentadas como informação suplementar para os demais tipos de sociedade, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis 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. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações contábeis tomadas em conjunto. Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis e o relatório do auditor A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que

compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis. Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações contábeis Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis. Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejar procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada, Comunicamo-nos com a Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos. Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas. Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou

quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público. São Paulo, 25 de março de 2020 Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer CT CRC 1SP-260.164/O-4 Grant Thornton Auditores Independentes CRC 2SP-025.583/O-1

O Parecer dos auditores independentes pode ser acessado e impresso através do link: [Visualizar](#)

OBSERVAÇÕES ADICIONAIS

Data	Nome	Arquivo
22/01/2019	Notificação	Visualizar
Comentário Em 30 de janeiro de 2019, ocorreu o Resgate Total Antecipado da 12ª Série da 1ª Emissão de CRIs da TRX Securitizadora S.A., em função da recompra facultativa dos créditos imobiliários, conforme Notificação encaminhada pela Cedente.		

VENCIMENTO ANTECIPADO

Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.

DECLARAÇÃO

A Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. declara que (i) não mais exerce a função de Agente Fiduciário da emissão a que se refere este relatório uma vez que a emissão foi RESGATADA em 30/01/2019 e a emissora cumpriu com as obrigações previstas na escritura de emissão; (ii) a emissora manteve atualizadas as informações periódicas junto ao agente fiduciário durante o período a que se refere este relatório e não tem conhecimento de eventual omissão ou inconsistência contida nas informações divulgadas pela companhia ou, ainda, de inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela companhia, dentro dos parâmetros estabelecidos na documentação da emissão; (iii) não foram entregues bens e valores à sua administração; e (iv) não foram identificadas alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares dos valores mobiliários objeto deste relatório; e (v) inexistem outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pelo emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo do emissor em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário.

As informações contidas no presente relatório estão baseadas exclusivamente na documentação recebida pelo Agente Fiduciário nos termos dos Instrumentos da operação, incluindo documentação fornecida pela Emissora.

As informações contidas neste relatório não representam uma recomendação de investimento, uma análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos.

Rio de Janeiro, Junho de 2020

Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Agente Fiduciário