

# RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO 2020

ABRIL/2021

da 6ª Série da 1ª Emissão de CRI

TRX SECURITIZADORA SA

## São Paulo

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



[www.simplificpavarini.com.br](http://www.simplificpavarini.com.br)  
[fiduciario@simplificpavarini.com.br](mailto:fiduciario@simplificpavarini.com.br)

## Rio de Janeiro

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

Rio de Janeiro, Abril de 2021

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

Prezados Senhores,

Na qualidade de Agente Fiduciário da da 6ª 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 Resolução Comissão de Valores Mobiliários nº 17/2021, 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.

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.

Informamos ainda, que a 6ª Série da 1ª Emissão de CRIs da TRX Securitizadora S.A., objeto do presente Relatório, foi Resgatada Antecipadamente em 30 de novembro de 2020.

A versão eletrônica deste relatório foi enviada à companhia emissora, estando também disponível em nosso website [www.simplificpavarini.com.br](http://www.simplificpavarini.com.br).

Atenciosamente,

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

## EMISSORA

TRX SECURITIZADORA SA, localizada na Rua Apeninos 222, 3º Andar CJ 3002, São Paulo São Paulo. Inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 11.716.471/0001-17.

### 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	14E0315919/BRF
Instrução CVM	476
Coordenador Líder	BANCO BRADESCO BBI SA
Banco Liquidante	Banco Itaú S/A
Banco Escriturador	Banco Bradesco S.A.
Status da Emissão	RESGATADA
Data do Resgate:	30/11/2020
Título	CRI
Emissão / Séries	1/6
Valor Total da Emissão	155.250.000,00
Valor Nominal	50.000,00
Quantidade de Títulos	3.105
Forma	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie	GARANTIA REAL
Data de Emissão	19/05/2014
Data de Vencimento	17/12/2027

Forma de Subscrição e Integralização e Preço de Integralização

**4.1 Integralização dos CRIs:** Os CRI serão integralizados, em uma única data, em moeda corrente nacional, no ato da sua subscrição ("Data de Integralização"), pelo seu Valor Nominal Unitário, não sendo esse valor objeto de Atualização Monetária e/ou de acréscimo de Juros Remuneratórios.

**4.2. Forma de Integralização:** A integralização será realizada via CETIP, ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.

**4.3. Destinação dos Recursos:** Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Preço de Aquisição, nos termos do Contrato de Cessão.

Remuneração	IPCA + 6,2278% a.a.
Data de Integralização	18/06/2014
Repactuação	-

### DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

**4.3. Destinação dos Recursos:** Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão

utilizados pela Emissora para o pagamento do Preço de Aquisição, nos termos do Contrato de Cessão.

4.3.1. Nos termos do Contrato de Cessão o Preço de Aquisição será utilizado para quitação integral do saldo devedor das Debêntures e das CCBs.

## POSIÇÃO DO CRI

Custódia	Data	Emitidas	Adquiridas	Resgatadas	Canceladas	Vencidas	Convertidas	Circulação
B3	19/05/2014	3.105	0	0	0	0	0	0
B3	31/12/2014	0	0	0	0	0	0	3.105
B3	31/12/2015	0	0	0	0	0	0	3.105
B3	31/12/2016	0	0	0	0	0	0	3.105
B3	31/12/2017	0	0	0	0	0	0	3.105
B3	31/12/2018	0	0	0	0	0	0	3.105
B3	31/12/2019	0	0	0	0	0	0	3.105
B3	30/10/2020	0	0	0	0	0	0	3.105

## GARANTIA

8.1. Garantia: Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária a Cedente celebrou com o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Investidores, a Alienação Fiduciária CRI, sendo a eficácia desse instrumento de garantia condicionada à liberação da Alienação Fiduciária Debêntures, de forma a garantir o adimplemento integral dos CRI objeto do presente Termo de Securitização.

8.1.1. Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária a Cedente outorgou a Alienação Fiduciária CRI para garantir o adimplemento integral dos CRI, sendo a eficácia desse instrumento de garantia condicionada à baixa da Alienação Fiduciária Debêntures. Com os recursos oriundos dessa Emissão a Emissora pagará o Preço de Aquisição para a Cedente. Nos termos do Contrato de Cessão a Cedente se obrigou a utilizar o Preço de Aquisição para quitação integral das Debêntures, o que ocorrerá logo que a Oferta for concluída e os CRI integralizados. Tão logo as Debêntures estejam quitadas a Pentágono emitirá o instrumento de baixa da Alienação Fiduciária Debêntures. Uma vez feito isso a Cedente registrará a Alienação Fiduciária CRI 2º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador – BA. Nos termos da Cláusula 4.8 do Contrato de Alienação Fiduciária, a Cedente deverá protocolar a baixa da Alienação Fiduciária Debêntures, bem como apresentar o Contrato de Alienação Fiduciária para registro (prenotar) no Cartório de Registro de Imóveis em até 5 (cinco) dias corridos contados da data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária, a qual deverá ocorrer imediatamente após a quitação das Debêntures, devendo esse instrumento de garantia estar registrado em até 90 (noventa) dias contados da data da prenotação, prorrogáveis por um prazo máximo de até 90 (noventa) dias caso o cartório venha a fazer exigências para o registro e a Cedente comprove que esteja diligente no processo de registro da garantia, salvo na ocorrência de casos fortuitos e de força maior.

8.1.2. No caso de não pagamento dos CRI pela Emissora em decorrência do não pagamento pela Devedora dos Créditos Imobiliários ou, ainda, em decorrência do não cumprimento das obrigações assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão, inclusive na ocorrência de um Evento de Multa e/ou Evento de Recompra Compulsória Integral, poderá o Agente Fiduciário declarar os CRI vencidos antecipadamente e/ou iniciar a execução imediata da Alienação Fiduciária CRI, observado o disposto no item 6.3. acima.

8.1.3. A deliberação pela declaração do vencimento antecipado dos CRI deverá ser tomada pelos Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

9.1. Regime Fiduciário: Na forma dos artigos 9º e 10 da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização e sobre a Garantia.

9.2. Separação Patrimonial: Os Créditos Imobiliários e a Garantia sob Regime Fiduciário permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate dos CRI.

9.3. Responsabilidade do Patrimônio Separado: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/1997, os Créditos Imobiliários e a Garantia 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, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

9.4. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará ordinariamente, sujeita às disposições do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta Centralizadora, bem como das parcelas de amortização do principal, Juros Remuneratórios e demais encargos acessórios.

## LASTRO

Equivalente a 94,19% (noventa e quatro inteiros e dezenove centésimos por cento) dos direitos creditórios decorrentes do Contrato de Locação Atípica, conforme aditado, devidos pela Devedora durante o Período Securitizado em favor da Cedente, correspondentes a 162 (cento e sessenta e dois) aluguéis de um total de 166 (cento e sessenta e seis) aluguéis do Contrato de Locação Atípica, os quais abrangem todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, reajuste monetário e ações inerentes ao Contrato de Locação Atípica, tais como a indenização a ser paga pela Devedora à Cedente nas hipóteses de rescisão antecipada do Contrato de Locação Atípica (inclusive no caso de sinistro ou de desapropriação, essas últimas no montante necessário para a amortização integral do valor dos CRI), juros, penalidades, e demais acessórios eventualmente devidos durante o referido período.

## AMORTIZAÇÃO

3.1 (g) **Prazo de Amortização:** 162 (cento e sessenta e dois) meses, sendo o primeiro pagamento de amortização em 17 de julho de 2014 e o último em 17 de dezembro de 2027.

3.1 (j) **Periodicidade de Pagamento da Amortização e dos Juros Remuneratórios:** Mensal, de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo I a este Termo de Securitização, utilizando como base a última Atualização Monetário anual.

## REMUNERAÇÃO

3.1 (h) **Atualização Monetária:** anual, com base na variação acumulada do IPCA/IBGE, ou índice que venha a substituí-lo nos termos da Cláusula Quinta deste Termo de Securitização;

3.1 (i) **Juros Remuneratórios:** taxa efetiva de juros de 6,2278% ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados conforme o disposto na Cláusula Quinta deste Termo de Securitização;

3.1 (j) **Periodicidade de Pagamento da Amortização e dos Juros Remuneratórios:** Mensal, de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo I a este Termo de Securitização, utilizando como base a última Atualização Monetário anual.

## RESGATE ANTECIPADO

6.2 Resgate Antecipado Compulsório Integral: Os CRI serão objeto de Resgate Antecipado Compulsório Integral na hipótese de ocorrência de um evento de Recompra Compulsória Integral, de um Evento de Multa, de

Recompra Facultativa, conforme previstos no Contrato de Cessão.

6.2.1. Nos termos do Contrato de Cessão são Eventos de Recompra Compulsória Integral: (a) caso os Créditos Imobiliários venham a ser reclamados por terceiros credores ou titulares de ônus, gravames ou encargos constituídos previamente à aquisição dos referidos Créditos Imobiliários pela Emissora; (b) caso os Créditos Imobiliários sejam considerados nulos ou inexigíveis, ou caso tenham sua executividade suspensa, proibida ou prejudicada por qualquer autoridade brasileira, liminarmente ou de forma definitiva; (c) não cumprimento, pela Cedente, de quaisquer obrigações assumidas por força do Contrato de Cessão, que não tenha sido sanado no prazo de 5 (cinco) dias contados do recebimento de notificação enviada pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, no caso de obrigações pecuniárias, ou de 30 (trinta) dias contado do recebimento de notificação enviada pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, no caso de obrigações não pecuniárias, salvo se outro prazo específico tenha sido previsto no Contrato de Cessão; (d) caso ocorra a desapropriação total ou parcial do Imóvel, sendo que no caso de desapropriação parcial desde que afete o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários; (e) liquidação, dissolução ou extinção, da Cedente e/ou da Devedora;

(f) caso a Devedora não realize quaisquer dos pagamentos relativos ao Contrato de Locação Atípica em razão de descumprimento das obrigações da Cedente oriundas desse instrumento, devidamente justificada e comprovada pela Devedora; (g) caso quaisquer declarações da Cedente feitas nos Documentos da Operação sejam comprovadamente falsas, inconsistentes ou incorretas, de forma a afetar os Créditos Imobiliários; (h) questionamento, pela Cedente, da validade, eficácia e/ou exequibilidade de qualquer das garantias previstas no Contrato de Cessão; e (i) em caso de paralisação total das atividades da Devedora no Imóvel, em decorrência de imposições por parte das autoridades competentes, às quais a Cedente tenha comprovadamente dado causa, por ação ou omissão culposas, sem que tal paralisação tenha sido elidida nos termos do Contrato de Locação Atípica.

6.2.2. Nos termos do Contrato de Cessão será considerado um Evento de Multa caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários seja prejudicada, no todo ou em parte, ou a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários seja reconhecida em decisão judicial ou arbitral com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, rescisão, denúncia, total ou parcial, do Contrato de Locação Atípica, em qualquer caso.

6.2.3. Nos termos do Contrato de Cessão a Recompra Facultativa é a faculdade atribuída à Cedente, para realizar, a partir do 25º (vigésimo quinto) mês (inclusive), por livre iniciativa a recompra dos Créditos Imobiliários, mediante (i) o pagamento do Valor de Recompra acrescido do Prêmio; e (ii) prévia notificação por escrito à Emissora, com 10 (dez) dias úteis de antecedência da data da realização da Recompra Facultativa.

6.2.4. Na ocorrência de (i) qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória Integral, a Cedente realizará a Recompra Compulsória Integral dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, mediante o pagamento do Valor de Recompra, na data do seu efetivo pagamento pela Cedente; (ii) Evento de Multa, a Cedente realizará o pagamento da Multa, em valor correspondente ao Valor de Recompra; ou (iii) Recompra Facultativa, a Cedente pagará valor correspondente ao Valor de Recompra acrescido do Prêmio.

6.2.5. Os valores recebidos pela Emissora a título de Recompra Compulsória Integral, Multa ou de Recompra Facultativa, nos termos do item 6.2.4 acima serão utilizados para o resgate dos CRI, mediante o pagamento do saldo devedor atualizado dos CRI aos Titulares dos CRI, acrescido do eventual Prêmio se aplicável, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento dos recursos pela Emissora, e após o pagamento de todas as despesas da Emissão de responsabilidade do Patrimônio Separado, conforme descrito neste Termo de Securitização.

6.2.6. A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário no prazo de 2 (dois) Dias Úteis (i) da data de recebimento dos recursos decorrentes da Recompra Compulsória Integral, da Multa ou da Recompra Facultativa ou (ii) da data em que for verificada a ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória Integral, Evento de Multa ou evento de Recompra Facultativa, o que for anterior, para que o Agente Fiduciário publique aviso aos Titulares dos CRI a respeito do Resgate Antecipado Compulsório Integral dos CRI.

6.2.7. O Resgate Antecipado Compulsório dos CRI será realizado sob a supervisão do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, a totalidade dos CRI em Circulação, proporcionalmente ao seu valor unitário atualizado na data do evento.

## PATRIMÔNIO SEPARADO

**Patrimônio Separado:** Patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários e pela Garantia, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;

9.1. **Regime Fiduciário:** Na forma dos artigos 9º e 10 da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização e sobre a Garantia.

9.2. **Separação Patrimonial:** Os Créditos Imobiliários e a Garantia sob Regime Fiduciário permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate dos CRI.

9.3. **Responsabilidade do Patrimônio Separado:** Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/1997, os Créditos Imobiliários e a Garantia 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, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

9.4. **Administração do Patrimônio Separado:** A Emissora administrará ordinariamente, sujeita às disposições do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta Centralizadora, bem como das parcelas de amortização do principal, Juros Remuneratórios e demais encargos acessórios.

9.5. **Responsabilidade da Emissora:** A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo patrimônio, bem como em caso de descumprimento das disposições previstas no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização.

9.6. **Responsabilidade da Cedente:** A Cedente obrigou-se a arcar com as todas despesas relacionadas com a Emissão do CRI e da Oferta Pública, incluindo, mas não limitando, aos custos relacionados ao registro dos CRI perante a CETIP, emissão, custódia e registro dos Documentos da Operação, honorários relativos aos assessores e remuneração do Coordenador Líder (“Despesa(s) da Operação”).

## FUNDO DE RESERVA

2.3.1. Nos termos do Contrato de Cessão a Cedente se obrigou a constituir o Fundo de Reserva. Quando da amortização final dos CRI o valor remanescente do Fundo de Reserva será remetido à Cedente em até 5 (cinco) dias corridos contados da data do pagamento dos CRI.

2.3.2. O Fundo de Reserva será aplicado pela Emissora exclusivamente em: (a) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais; (b) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco igual a AAA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor’s e/ou Fitch Ratings e/ou Aaa pela Moody’s Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; (c) quotas de emissão de fundos de investimento regulados pela Instrução CVM n.º 409/04, com liquidez diária, cuja política de investimento

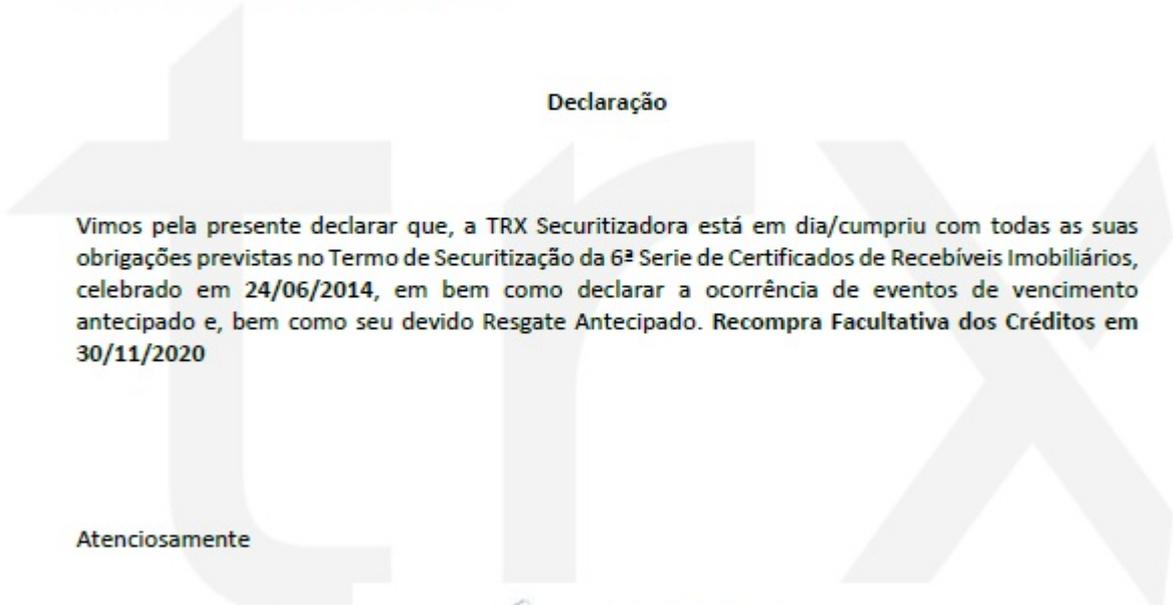
preveja, exclusivamente, o investimento nos ativos elencados nos itens (a) e (b) acima, inclusive no que se refere à classificação de risco.

**Fundo de Reserva:** montante de R\$ 1.505.584,42 (um milhão quinhentos e cinco mil, quinhentos e oitenta e quatro e quarenta e dois centavos), a ser abatido do Preço de Aquisição, para que a Emissora possa arcar com as despesas vier a ter durante a vigência dos CRI, incluindo mas não se limitando as despesas com a administração do Patrimônio Separado, com o Agente Fiduciário, com o Agente Escriturador, com a Agência de Classificação de Risco, Banco Liquidante e custódia dos CRI. O Fundo de Reserva poderá ser aplicado pela Emissora, conforme expresso no item 2.3.2, abaixo.

## DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

**Imóvel:** Terreno situado na Cidade de Salvador, no Estado da Bahia, na Estrada de Rodagem 324, Km 14, Bairro Palestina, devidamente descrito e caracterizado na **matrícula nº 15.040**, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador - BA.

**Demais Informações:** O Imóvel não está sujeito ao regime de incorporação, previsto na Lei nº 4.591/64. A construção realizada no Imóvel já foi objeto de “habite-se” pelo órgão competente.

**DECLARAÇÃO DA EMISSORA**  
trx

São Paulo, 17 de Março de 2021.

À Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

Rua Sete de Setembro, nº 99, 24ª Andar

CEP: 20050-005, Rio de Janeiro - RJ

**Declaração**

Vimos pela presente declarar que, a TRX Securitizadora está em dia/cumpriu com todas as suas obrigações previstas no Termo de Securitização da 6ª Serie de Certificados de Recebíveis Imobiliários, celebrado em 24/06/2014, em bem como declarar a ocorrência de eventos de vencimento antecipado e, bem como seu devido Resgate Antecipado. **Recompra Facultativa dos Créditos em 30/11/2020**

Atenciosamente

 -----  
TRX Securitizadora S.A**RELATÓRIO DA EMISSORA**O relatório da emissora na íntegra pode ser acessado e impresso através do link: [Visualizar](#)

## COVENANTS

Esta emissão não possui covenants para o ano de 2020.

## PAGAMENTOS PROGRAMADOS E EFETUADOS

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
17/07/2014	-	Juros		Liquidado	R\$ 204,19879999	
17/07/2014	-	Amortização Variável	0,4952%	Liquidado	R\$ 247,60000000	
19/08/2014	-	Juros		Liquidado	R\$ 275,09883095	
19/08/2014	-	Amortização Variável	0,3551%	Liquidado	R\$ 176,67077240	
17/09/2014	-	Juros		Liquidado	R\$ 250,22521412	
17/09/2014	-	Amortização Variável	0,4066%	Liquidado	R\$ 201,57491503	
17/10/2014	-	Juros		Liquidado	R\$ 261,10617961	
17/10/2014	-	Amortização Variável	0,3862%	Liquidado	R\$ 190,68298395	
19/11/2014	-	Juros		Liquidado	R\$ 271,95302065	
19/11/2014	-	Amortização Variável	0,3656%	Liquidado	R\$ 179,81477117	
17/12/2014	-	Juros		Liquidado	R\$ 235,53151790	
17/12/2014	-	Amortização Variável	0,4413%	Liquidado	R\$ 216,25313638	
19/01/2015	-	Juros		Liquidado	R\$ 246,24627127	
19/01/2015	-	Amortização Variável	0,4213%	Liquidado	R\$ 205,54133061	
20/02/2015	-	Juros		Liquidado	R\$ 256,91628718	
20/02/2015	-	Amortização Variável	0,4011%	Liquidado	R\$ 194,86184884	
18/03/2015	-	Juros		Liquidado	R\$ 219,16262663	
18/03/2015	-	Amortização Variável	0,5012%	Liquidado	R\$ 253,99119452	
17/04/2015	-	Juros		Liquidado	R\$ 254,49977322	
17/04/2015	-	Amortização Variável	0,4336%	Liquidado	R\$ 218,63249694	
19/05/2015	-	Juros		Liquidado	R\$ 241,30081539	
19/05/2015	-	Amortização Variável	0,4618%	Liquidado	R\$ 231,84203199	
17/06/2015	-	Juros		Liquidado	R\$ 240,18648822	
17/06/2015	-	Amortização Variável	0,4662%	Liquidado	R\$ 232,97016006	
17/07/2015	-	Juros		Liquidado	R\$ 263,03654663	
17/07/2015	-	Amortização Variável	0,4224%	Liquidado	R\$ 210,09829270	
19/08/2015	-	Juros		Liquidado	R\$ 273,86401944	
19/08/2015	-	Amortização Variável	0,4024%	Liquidado	R\$ 199,30502135	
17/09/2015	-	Juros		Liquidado	R\$ 237,09897986	
17/09/2015	-	Amortização Variável	0,4785%	Liquidado	R\$ 236,04297735	
19/10/2015	-	Juros		Liquidado	R\$ 247,79241792	
19/10/2015	-	Amortização Variável	0,4590%	Liquidado	R\$ 225,34023379	
18/11/2015	-	Juros		Liquidado	R\$ 246,65505072	
18/11/2015	-	Amortização Variável	0,4635%	Liquidado	R\$ 226,50499979	
17/12/2015	-	Juros		Liquidado	R\$ 245,51180456	
17/12/2015	-	Amortização Variável	0,4680%	Liquidado	R\$ 227,64403406	
19/01/2016	-	Juros		Liquidado	R\$ 244,36280932	
19/01/2016	-	Amortização Variável	0,4726%	Liquidado	R\$ 228,80571518	
17/02/2016	-	Juros		Liquidado	R\$ 219,99249583	
17/02/2016	-	Amortização Variável	0,5254%	Liquidado	R\$ 253,16629057	
17/03/2016	-	Juros		Liquidado	R\$ 267,83068890	
17/03/2016	-	Amortização Variável	0,4824%	Liquidado	R\$ 255,97979037	
19/04/2016	-	Juros		Liquidado	R\$ 279,26451436	
19/04/2016	-	Amortização Variável	0,4631%	Liquidado	R\$ 244,55303379	
18/05/2016	-	Juros		Liquidado	R\$ 252,64047440	

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
18/05/2016	-	Amortização Variável	0,5159%	Liquidado	R\$ 271,17391586	
17/06/2016	-	Juros		Liquidado	R\$ 263,93562801	
17/06/2016	-	Amortização Variável	0,4970%	Liquidado	R\$ 259,89172325	
19/07/2016	-	Juros		Liquidado	R\$ 275,16279695	
19/07/2016	-	Amortização Variável	0,4779%	Liquidado	R\$ 248,66191013	
17/08/2016	-	Juros		Liquidado	R\$ 261,36878847	
17/08/2016	-	Amortização Variável	0,5068%	Liquidado	R\$ 262,43899897	
19/09/2016	-	Juros		Liquidado	R\$ 272,45993332	
19/09/2016	-	Amortização Variável	0,4879%	Liquidado	R\$ 251,37146935	
19/10/2016	-	Amortização Variável	0,5169%	Liquidado	R\$ 265,01325056	
19/10/2016	-	Juros		Liquidado	R\$ 258,77541594	
18/11/2016	-	Amortização Variável	0,5463%	Liquidado	R\$ 278,63878471	
18/11/2016	-	Juros		Liquidado	R\$ 245,14944267	
19/12/2016	-	Amortização Variável	0,5279%	Liquidado	R\$ 267,78298211	
19/12/2016	-	Juros		Liquidado	R\$ 256,03142308	
18/01/2017	-	Amortização Variável	0,5093%	Liquidado	R\$ 256,98411230	
18/01/2017	-	Juros		Liquidado	R\$ 266,83947571	
17/02/2017	-	Amortização Variável	0,5146%	Liquidado	R\$ 258,33596186	
17/02/2017	-	Juros		Liquidado	R\$ 265,48046226	
17/03/2017	-	Amortização Variável	0,6163%	Liquidado	R\$ 324,27813613	
17/03/2017	-	Juros		Liquidado	R\$ 227,55396063	
19/04/2017	-	Amortização Variável	0,5265%	Liquidado	R\$ 275,32080910	
19/04/2017	-	Juros		Liquidado	R\$ 276,54011685	
17/05/2017	-	Amortização Variável	0,6284%	Liquidado	R\$ 326,87690482	
17/05/2017	-	Juros		Liquidado	R\$ 224,96085768	
20/06/2017	-	Amortização Variável	0,5147%	Liquidado	R\$ 266,05076462	
20/06/2017	-	Juros		Liquidado	R\$ 285,81502307	
19/07/2017	-	Amortização Variável	0,5684%	Liquidado	R\$ 292,29630565	
19/07/2017	-	Juros		Liquidado	R\$ 259,55608537	
17/08/2017	-	Amortização Variável	0,5745%	Liquidado	R\$ 293,75395194	
17/08/2017	-	Juros		Liquidado	R\$ 258,08076859	
19/09/2017	-	Amortização Variável	0,5567%	Liquidado	R\$ 283,01710873	
19/09/2017	-	Juros		Liquidado	R\$ 268,84932412	
18/10/2017	-	Amortização Variável	0,6109%	Liquidado	R\$ 308,84254431	
18/10/2017	-	Juros		Liquidado	R\$ 242,98951823	
20/11/2017	-	Amortização Variável	0,5936%	Liquidado	R\$ 298,26318193	
20/11/2017	-	Juros		Liquidado	R\$ 253,61078181	
19/12/2017	-	Amortização Variável	0,6001%	Liquidado	R\$ 299,73932661	
19/12/2017	-	Juros		Liquidado	R\$ 252,10534821	
17/01/2018	-	Amortização Variável	0,6550%	Liquidado	R\$ 325,19761215	
17/01/2018	-	Juros		Liquidado	R\$ 226,67211923	
19/02/2018	-	Amortização Variável	0,6141%	Liquidado	R\$ 302,89434104	
19/02/2018	-	Juros		Liquidado	R\$ 248,95108338	
19/03/2018	-	Amortização Variável	0,6451%	Liquidado	R\$ 325,25932429	
19/03/2018	-	Juros		Liquidado	R\$ 242,33896963	
18/04/2018	-	Amortização Variável	0,6283%	Liquidado	R\$ 314,74516245	
18/04/2018	-	Juros		Liquidado	R\$ 252,84476285	
17/05/2018	-	Amortização Variável	0,6596%	Liquidado	R\$ 328,34875254	
17/05/2018	-	Juros		Liquidado	R\$ 239,26284758	
19/06/2018	-	Amortização Variável	0,6190%	Liquidado	R\$ 306,10560161	
19/06/2018	-	Juros		Liquidado	R\$ 261,51590578	

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
18/07/2018	-	Amortização Variável	0,6502%	Liquidado	R\$ 319,54421215	
18/07/2018	-	Juros		Liquidado	R\$ 248,05383681	
17/08/2018	-	Amortização Variável	0,6337%	Liquidado	R\$ 309,41024863	
17/08/2018	-	Juros		Liquidado	R\$ 258,20727123	
19/09/2018	-	Amortização Variável	0,6411%	Liquidado	R\$ 311,03974220	
19/09/2018	-	Juros		Liquidado	R\$ 256,57101176	
17/10/2018	-	Amortização Variável	0,7209%	Liquidado	R\$ 347,51368105	
17/10/2018	-	Juros		Liquidado	R\$ 220,08423690	
20/11/2018	-	Amortização Variável	0,6572%	Liquidado	R\$ 314,52289718	
20/11/2018	-	Juros		Liquidado	R\$ 253,08837249	
19/12/2018	-	Amortização Variável	0,6891%	Liquidado	R\$ 327,62222777	
19/12/2018	-	Juros		Liquidado	R\$ 239,96785398	
17/01/2019	-	Amortização Variável	0,7456%	Liquidado	R\$ 352,04155142	
17/01/2019	-	Juros		Liquidado	R\$ 215,56591103	
19/02/2019	-	Amortização Variável	0,6583%	Liquidado	R\$ 308,50460449	
19/02/2019	-	Juros		Liquidado	R\$ 259,12690306	
27/02/2019	-	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 319,48996881	
19/03/2019	-	Amortização Variável	0,7867%	Liquidado	R\$ 380,08229494	
19/03/2019	-	Juros		Liquidado	R\$ 208,94278928	
17/04/2019	-	Amortização Variável	0,7241%	Liquidado	R\$ 347,08586880	
17/04/2019	-	Juros		Liquidado	R\$ 241,93591485	
17/05/2019	-	Amortização Variável	0,7572%	Liquidado	R\$ 360,32369546	
17/05/2019	-	Juros		Liquidado	R\$ 228,71927260	
19/06/2019	-	Amortização Variável	0,6944%	Liquidado	R\$ 327,93739209	
19/06/2019	-	Juros		Liquidado	R\$ 261,12949920	
17/07/2019	-	Amortização Variável	0,7995%	Liquidado	R\$ 374,95006592	
17/07/2019	-	Juros		Liquidado	R\$ 214,11496548	
19/08/2019	-	Amortização Variável	0,7132%	Liquidado	R\$ 331,80288804	
19/08/2019	-	Juros		Liquidado	R\$ 257,24298281	
18/09/2019	-	Amortização Variável	0,7464%	Liquidado	R\$ 344,77198695	
18/09/2019	-	Juros		Liquidado	R\$ 244,27432472	
17/10/2019	-	Amortização Variável	0,7801%	Liquidado	R\$ 357,64889437	
17/10/2019	-	Juros		Liquidado	R\$ 231,40277746	
20/11/2019	20/11/2019	Amortização Variável	0,7420%	Liquidado	R\$ 337,52760608	
20/11/2019	20/11/2019	Juros		Liquidado	R\$ 251,52438934	
18/12/2019	18/12/2019	Amortização Variável	0,8240%	Liquidado	R\$ 372,04727308	
18/12/2019	18/12/2019	Juros		Liquidado	R\$ 217,01585165	
17/01/2020	17/01/2020	Amortização Variável	0,8348%	Liquidado	R\$ 373,81777020	
17/01/2020	17/01/2020	Juros		Liquidado	R\$ 215,22764104	
19/02/2020	19/02/2020	Amortização Variável	0,7736%	Liquidado	R\$ 343,52097158	
19/02/2020	19/02/2020	Juros		Liquidado	R\$ 245,53392352	
18/03/2020	18/03/2020	Amortização Variável	0,9044%	Liquidado	R\$ 415,20060651	
18/03/2020	18/03/2020	Juros		Liquidado	R\$ 198,54379741	
17/04/2020	17/04/2020	Amortização Variável	0,8443%	Liquidado	R\$ 384,10378467	
17/04/2020	17/04/2020	Juros		Liquidado	R\$ 229,62213760	
19/05/2020	19/05/2020	Amortização Variável	0,8799%	Liquidado	R\$ 396,91983272	
19/05/2020	19/05/2020	Juros		Liquidado	R\$ 216,81534975	
17/06/2020	17/06/2020	Amortização Variável	0,8920%	Liquidado	R\$ 398,83757578	
17/06/2020	17/06/2020	Juros		Liquidado	R\$ 214,90759149	
17/07/2020	17/07/2020	Amortização Variável	0,8561%	Liquidado	R\$ 379,37125625	
17/07/2020	17/07/2020	Juros		Liquidado	R\$ 234,34592497	

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
19/08/2020	19/08/2020	Amortização Variável	0,8440%	Liquidado	R\$ 370,80738153	
19/08/2020	19/08/2020	Juros		Liquidado	R\$ 242,92971108	
17/09/2020	17/09/2020	Amortização Variável	0,9282%	Liquidado	R\$ 404,35841652	
17/09/2020	17/09/2020	Juros		Liquidado	R\$ 209,38495191	
19/10/2020	19/10/2020	Amortização Variável	0,9173%	Liquidado	R\$ 395,90079167	
19/10/2020	19/10/2020	Juros		Liquidado	R\$ 217,83965230	
18/11/2020	18/11/2020	Amortização Variável	0,9305%	Liquidado	R\$ 397,91397007	
18/11/2020	18/11/2020	Juros		Liquidado	R\$ 215,84140916	
30/11/2020	30/11/2020	Resgate Antecipado Total - Amortização		Liquidado	R\$ 42.958,29649043	
30/11/2020	30/11/2020	Resgate Antecipado Total - Juros		Liquidado	R\$ 82,47125169	
30/11/2020	30/11/2020	Resgate Antecipado Total - Prêmio	2,27%	Liquidado	R\$ 977,02542774	

## RATING

Data da Súmula	12/08/2020	14/11/2019	15/07/2019
Agência	S&P	S&P	S&P
Atual	brAA+	brAA+	brAA+
Mínimo	NA	NA	NA
Cláusula	(3.3.4)	(3.3.4)	(3.3.4)
Prazo	ANUAL	ANUAL	ANUAL
Status	OK	OK	OK
Ref	SÉRIE	SÉRIE	SÉRIE
Documento	TERMO DE SECURITIZACAO	TERMO DE SECURITIZACAO	TERMO DE SECURITIZACAO
Link	<a href="#">Visualizar</a>	<a href="#">Visualizar</a>	<a href="#">Visualizar</a>

Para visualizar todos os rating [Clique aqui](#)

## ASSEMBLEIAS DE INVESTIDORES

**Não ocorreram assembleias de investidores no ano de 2021.**

## ADITAMENTOS

CONTRATO DE CESSAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS - 1º ADITAMENTO Realizado em 06/06/2014

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura	SAO PAULO	SAO PAULO	06/06/2014	<a href="#">Visualizar</a>
RTD	SAO PAULO	SAO PAULO	09/06/2014	<a href="#">Visualizar</a>

TERMO DE SECURITIZACAO - 1º ADITAMENTO Realizado em 06/06/2014

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura	SAO PAULO	SAO PAULO	06/06/2014	<a href="#">Visualizar</a>

TERMO DE SECURITIZACAO - 2º ADITAMENTO Realizado em 04/05/2016

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura	SAO PAULO	SAO PAULO	04/05/2016	<a href="#">Visualizar</a>

## PREÇOS UNITÁRIOS AO PAR - PU'S

Os valores disponíveis nos links abaixo refletem nossa interpretação da documentação da emissão, não implicando em aceitação de compromisso legal ou financeiro. Os PU's disponíveis nos links abaixo foram calculados ao par, isto é, na curva de atualização e remuneração estabelecida nos documentos da operação.

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 com o [spvalores@simplificpavarini.com.br](mailto:spvalores@simplificpavarini.com.br).

Planilha  
Planilhas de PU da 6ª Série

Baixar  
[Baixar](#)

## EVENTOS SOCIETÁRIOS E ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

AGOE Realizada em 28/07/2020 | [Visualizar](#)

AGOE Realizada em 28/07/2020 | [Visualizar](#)

## FATOS RELEVANTES

Fato Relevante Divulgado em 17/11/2020 | [Visualizar](#)

Fato Relevante Divulgado em 17/11/2020 | [Visualizar](#)

## RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2020)



### Relatório da Administração

Prezados Acionistas,

A Administração da TRX Securitizadora S.A. apresenta o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Companhia em 31 de dezembro de 2020, acompanhadas do relatório do auditor independente.

A TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários 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.

O Relatório da Administração, na íntegra, pode ser acessado e impresso através do link: [Visualizar](#)

## NOTAS EXPLICATIVAS

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2020)

# Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 (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 Notas Explicativas, na íntegra, podem ser acessadas e impressas através do link: [Visualizar](#)**

## DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

### CONTROLADORA

TRX Securitizadora S.A. - CONTROLADORA		
Balanco Patrimonial		
RUBRICAS SELECIONADAS	12-31-20	12-31-19
Ativo Circulante	63,761	76,565
Ativo Não Circulante	139,962	284,600
Ativo Realizável A Longo Prazo	0	0
Passivo Circulante	98,375	121,691
Empréstimos, Financiamentos	0	0
Debêntures	0	0
Passivo Não Circulante	0	0
Empréstimos, Financiamentos	0	0
Debêntures	0	0
Patrimônio Líquido	105,348	239,474
Demonstração do Resultado do Exercício		
RUBRICAS SELECIONADAS	12-31-20	12-31-19
Receita de Vendas Líquida	269,353	335,699
Lucro Bruto	0	0
Lucro antes dos Resultado Financeiro (Operacional)	185,695	190,530
Lucro antes dos Impostos	180,294	187,240
Lucro/prejuízo Do Exercício	135,845	141,829
Análise		
INDICADORES ECONÔMICO-FINANCEIROS	12-31-20	12-31-19
Liquidez Geral	0.65	0.63
Liquidez Corrente	0.65	0.63
Endividamento Total (Part. Cap. Terceiros)	0.93	0.51
Endividamento Oneroso	0.00	0.00
Margem Bruta	0.00	0.00
Margem Operacional	0.69	0.57
Margem Líquida	0.50	0.42
Retorno Sobre o PL (ROE)	-445.44%	145.25%

### CONTROLADORA

TRX Securitizadora S.A. - CONTROLADORA		
Balanco Patrimonial		
RUBRICAS SELECIONADAS	12-31-20	12-31-19
Ativo Circulante	63,761	76,565
Ativo Não Circulante	139,962	284,600
Ativo Realizável A Longo Prazo	0	0
Passivo Circulante	98,375	121,691
Empréstimos, Financiamentos	0	0
Debêntures	0	0
Passivo Não Circulante	0	0
Empréstimos, Financiamentos	0	0
Debêntures	0	0
Patrimônio Líquido	105,348	239,474
Demonstração do Resultado do Exercício		
RUBRICAS SELECIONADAS	12-31-20	12-31-19
Receita de Vendas Líquida	269,353	335,699
Lucro Bruto	0	0
Lucro antes dos Resultado Financeiro (Operacional)	185,695	190,530
Lucro antes dos Impostos	180,294	187,240
Lucro/prejuízo Do Exercício	135,845	141,829
Análise		
INDICADORES ECONÔMICO-FINANCEIROS	12-31-20	12-31-19
Liquidez Geral	0.65	0.63
Liquidez Corrente	0.65	0.63
Endividamento Total (Part. Cap. Terceiros)	0.93	0.51

TRX Securitizadora S.A. - CONTROLADORA		
Endividamento Oneroso	0.00	0.00
Margem Bruta	0.00	0.00
Margem Operacional	0.69	0.57
Margem Líquida	0.50	0.42
Retorno Sobre o PL (ROE)	-445.44%	145.25%

**PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES**

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2020)



# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

---

**Grant Thornton Auditores Independentes**

Av. Eng. Luis Carlos Bertini, 105 - 12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP) Brasil

T +55 11 3886-5100

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 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos 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 2020, 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), lastreados em créditos imobiliários de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico do qual a Companhia é parte. No âmbito de sua atividade, conduz a estruturação de operações de securitização, atrelando os recebíveis imobiliários aos correspondentes CRIs. Além disso, é a 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) realização do entendimento dos controles internos por meio de inspeção dos controles que efetuam a amortização e atualização dos direitos creditórios; (ii) verificação dos lastros por amostragem; (iii) recálculo dos ativos por amostragem de acordo com as premissas especificada em cada Termo de Cessão (iv) recálculo do passivo de emissão de acordo com os princípios constantes em Termo de Securitização (v) inspeção da liquidação financeira tanto das baixas dos recebíveis quanto das amortizações dos passivos de emissão.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pela Companhia para registro das receitas operacionais estão adequados no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

## Outros assuntos

### Demonstrações do Valor Adicionado

As Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, 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 /planejamos 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;



- Concluímos 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,

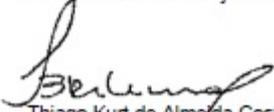
Comunicamo-nos com a Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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, 29 de março de 2021



Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer  
CT CRC 1SP-280.764/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](#)

## 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 30/11/2020 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) para fins do disposto na Resolução Comissão de Valores Mobiliários nº 17/2021, na data de elaboração do presente relatório, a Simplific Pavarini, com base no organograma societário enviado pela emissora, identificou que presta/prestou serviços de agente fiduciário na(s) emissão(ões) descrita(s) abaixo:

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	TRX SECURITIZADORA SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	10
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 39.120.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	117
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel
Data de emissão:	08/12/2014
Data de vencimento:	06/12/2029
Taxa de Juros:	TR + 9,80% a.a
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.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	TRX SECURITIZADORA SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	11
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 45.307.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	135
Forma:	ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel
Data de emissão:	08/12/2014
Data de vencimento:	06/12/2029

Taxa de Juros:	TR + 9,80% a.a
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.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	TRX SECURITIZADORA SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	13
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 68.308.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	68.308
Forma:	ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel
Data de emissão:	15/09/2016
Data de vencimento:	17/09/2031
Taxa de Juros:	IPCA + 6,1533% a.a.
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.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	TRX SECURITIZADORA SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	14
Status:	RESGATADA
Data do Resgate:	16/06/2020
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 71.978.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	71978
Forma:	ESCRITURAL
Espécie:	-
Garantia envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	15/04/2016
Data de vencimento:	12/12/2031
Taxa de Juros:	IGPM + 7,7604% a.a.

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.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	TRX SECURITIZADORA SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	15
Status:	RESGATADA
Data do Resgate:	30/11/2020
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 5.438.662,50
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	50
Forma:	ESCRITURAL
Espécie:	-
Garantia envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	04/05/2016
Data de vencimento:	17/12/2027
Taxa de Juros:	IPCA + 7,2115% a.a.
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.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	TRX SECURITIZADORA SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	7
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 26.674.943,25
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	75
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel
Data de emissão:	15/09/2014
Data de vencimento:	06/11/2023
Taxa de Juros:	IPCA + 6,4770% a.a.

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.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	TRX SECURITIZADORA SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	8
Status:	VENCIDA ANTECIPADAMENTE
Data do Vencimento Antecipado:	12/02/2020
Situação da emissora:	INADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 45.973.330,65
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	135
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	-
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel
Data de emissão:	19/09/2014
Data de vencimento:	13/12/2023
Taxa de Juros:	IPCA + 7,1215% a.a.
Vencimento Antecipado:	A 8ª Série da 1ª Emissão de CRIS da TRX Securitizadora, foi decara Vencida Antecipadamente em 20 de fevereiro de 2020.
Nota:	

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, Abril de 2021

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