

# 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 à 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)).

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras

### a) Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras elaboradas e preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil que incluem os pronunciamentos, interpretações e orientações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e deliberados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão consistentes com as utilizadas pela Administração na sua gestão.

A moeda funcional da Companhia é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em reais foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019, foram aprovadas pela Administração da Companhia em 25 de março de 2020.

### c) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e devidamente aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e utilize premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas, tanto no balanço patrimonial da Companhia, quanto nos patrimônios em separados de cada certificado de recebíveis imobiliários. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados em razão de imprecisões inerentes ao processo da sua determinação.

A Companhia está sujeita no curso normal dos nossos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, dentre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidas contra a Companhia poderão ser adversamente afetados, independentemente do respectivo resultado final.

Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

### **3. Principais práticas contábeis**

As transações realizadas pela Companhia são registradas contabilmente atendendo ao princípio de competência. Dentre as práticas contábeis destacam-se as seguintes:

#### **a) Resultado**

A receita operacional é formada pelo resultado gerado através da prestação de serviço em operações sujeitas ao regime fiduciário, que consiste na estruturação de operações de securitização de créditos imobiliários. Essas receitas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à titularidade dos créditos foram transferidos para os investidores; (ii) de que for provável que os benefícios econômicos financeiros fluirão para a entidade; (iii) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos de operações puderem ser mensurados de maneira confiável; e (iv) de que o valor da receita operacional possa ser mensurado de maneira confiável. A receita com a prestação de serviços de estruturação de securitização de recebíveis imobiliários só é reconhecida ao término dessas operações, com a emissão do Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI).

As despesas são representadas basicamente por despesas administrativas e financeiras, as quais estão registradas pelo regime de competência.

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre as aplicações financeiras, reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos.

#### **b) Operações com regime fiduciário pleno**

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018, a Companhia atuou somente com operações vinculadas ao regime fiduciário pleno. Pela fidúcia, tais créditos ficam excluídos do patrimônio comum da Companhia, passando a constituir direitos patrimoniais separados com o propósito específico e exclusivo de responder pela realização dos direitos dos investidores.

As operações sujeitas ao regime fiduciário que não contam com coobrigação da Companhia foram apartadas das suas demonstrações financeiras. Uma vez que a Companhia transfere substancialmente todos os riscos e benefícios a terceiros - venda incondicional de ativos financeiros, securitização de ativos na qual a Companhia não retém uma dívida subordinada ou concede uma melhoria de crédito ou garantia aos novos titulares, e outras hipóteses similares, o ativo financeiro transferido é baixado e quaisquer direitos ou obrigações retidos ou criados na transferência são reconhecidos simultaneamente.

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, os ativos e passivos relativos aos patrimônios separados são apresentadas fora das rubricas contábeis referentes à Companhia (Nota nº14).

c) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários, outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses (com risco insignificante de mudança de valor) e saldos em contas garantidas.

d) Avaliação do valor recuperável de ativos da Companhia

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando tais evidências são identificadas, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

e) Ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os ativos circulantes e não circulantes são registrados pelos seus valores de aquisição e, quando aplicável, são reduzidos, mediante provisão, aos seus valores prováveis de realização.

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial pelos seus valores de aquisição quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

f) Ativos e passivos contingentes

Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, uma vez que pode tratar-se de resultado que nunca venha a ser realizado. Porém, quando a realização do ganho é praticamente certa, então o ativo relacionado não é um ativo contingente e o seu reconhecimento é adequado.

Os passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são divulgados sem que sejam provisionados e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados ou divulgados.

#### g) Provisão para imposto de renda e contribuição social

A Companhia optou pelo regime de tributação pelo lucro real, cuja tributação sobre o lucro compreende o imposto de renda e a contribuição social. O imposto de renda é computado sobre o lucro tributável pela alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% enquanto que a contribuição social é computada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, reconhecido pelo regime de competência, portanto as adições ao lucro contábil de despesas, temporariamente não dedutíveis, ou exclusões da receita, temporariamente não tributáveis.

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido, quando aplicável, é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras.

#### h) Instrumentos financeiros

Instrumentos financeiros não derivativos incluem, principalmente, caixa e equivalentes de caixa, aluguéis a receber e outros ativos, assim como empréstimos, cédula de crédito imobiliário, fornecedores, contratos de mútuo e terrenos a pagar.

Instrumentos financeiros não derivativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido, para instrumentos que não sejam reconhecidos pelo valor justo por meio de resultado, de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Atualmente, exceto pelo caixa e equivalente de caixa que são avaliados pelo valor justo por meio do resultado, os demais ativos financeiros que a Companhia, suas controladas e controlada em conjunto possuem instrumentos financeiros classificados como mensurados a custo amortizado. Os passivos financeiros que incluem os empréstimos e cédula de crédito imobiliário são classificados como passivos financeiros e mensurados a custo amortizado.

#### **Ativos financeiros**

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: a custo amortizado ou a valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que a Companhia mude o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros.

#### a) Ativos financeiros a custo amortizado

Estes ativos são mensurados de forma subsequente ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por *impairment*. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e *impairment* são reconhecidos diretamente no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

b) **Ativos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado**

Esses ativos são subsequentemente mensurados ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido diretamente no resultado.

**Ativos financeiros não derivativos**

i) **Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado**

Um ativo financeiro é classificado pelo valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação e seja designado como tal no momento do reconhecimento inicial.

Os ativos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se o Grupo gerencia tais investimentos e toma decisões de compra e vendas baseadas em seus valores justos de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos da Companhia. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos. Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e mudanças no valor justo desses ativos são reconhecidas no resultado do exercício.

ii) **Empréstimos e recebíveis**

Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os empréstimos e recebíveis são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

**Passivos financeiros não derivativos**

i) **Passivos financeiros registrados ao custo amortizado**

A Companhia e suas controladas reconhecem títulos de dívida emitidos inicialmente na data em que são originados. Todos os outros passivos financeiros são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual a Companhia e controladas se tornam uma parte das disposições contratuais do instrumento. Tais passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos.

i) Lucro por ação

A Companhia efetua o cálculo do lucro por ação utilizando o número médio ponderado de ações ordinárias totais em circulação, durante o período correspondente ao resultado, conforme pronunciamento técnico CPC 41. Não há potenciais ações ordinárias diluidoras e, conseqüentemente, lucro por ação diluído.

j) Novas normas e interpretações contábeis

A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas que ainda não estão em vigor. A natureza e a vigência de cada uma das novas normas e alterações são descritas a seguir:

Norma	Descrição	Vigência a partir de:
CPC 06 (R2) - Arrendamento mercantil	Correlação as normas internacionais de contabilidade - -IFRS 16. Refere-se à definição e a orientação do contrato de arrendamento previsto na IAS17.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019.
ICPC 22 - Incerteza sobre tratamento de tributos sobre o lucro	Correlação às Normas Internacionais de Contabilidade - IFRIC 23	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019.
IFRS 10 e IAS 28	Mensuração a valor justo de coligadas e empreendimento controlado em conjunto	A ser determinado.
IFRS 17	Contatos de seguros	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2022.

#### 4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2019	2018
Bancos	31.855	10.659
Aplicações financeiras	-	150.154
Total	31.855	160.813

Caixa e equivalentes de caixa incluem depósitos bancário e aplicações financeiras. As aplicações referem-se substancialmente a Certificados de Depósitos Bancários (CDBs), sendo resgatáveis em prazo inferior a 90 dias e com remuneração de 75% do Certificado de Depósitos Interbancários (CDI), com liquidez diária, sem multas, restrições ou alterações no percentual de rentabilidade por resgate antecipado.

#### 5. Contas a receber

Descrição	2019	2018
Contas a receber (a)	22.149	25.509
Despesas para posterior reembolso (b)	7.425	-
Total	29.574	25.509

(a) Valores a receber referente substancialmente a gestão do patrimônio separado das SPE's.

(b) Refere-se basicamente ao pagamento das despesas mensais do patrimônio separado que serão reembolsados pelos emissores do CRI.

#### 6. Contratos de mútuo

Descrição	2019	2018
TRX Holding Investimentos e Participações S.A.	284.600	-
Total	284.600	-

Referem-se a mútuos a receber de empresa do grupo, concedidos ao longo de 2019, com vencimento de até dois anos.

#### 7. Fornecedores

Descrição	2019	2018
Fornecedores (a)	25.212	-
Adiantamento de clientes (b)	-	20.654
Total	25.212	20.654

(a) Refere-se basicamente ao saldo a pagar das despesas alocadas à Companhia de

gastos administrativos;

- (b) Refere-se basicamente ao adiantamento dos emissores do CRI para pagamento das despesas mensais do patrimônio separado.

## 8. Patrimônio líquido

### a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o capital social subscrito está representado por 150.000 (cento e cinquenta mil) ações ordinárias, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real), todas nominativas, sem valor nominal.

<b>Acionistas</b>	<b>Quantidade de ações</b>	<b>Valor unitário</b>	<b>% de participação</b>
TRX Holding Investimentos e Participações S.A.	149.999	1,00	99,999%
Luiz Augusto Faria do Amaral	1	1,00	0,001%
Total	<u>150.000</u>		<u>100%</u>

A Companhia está autorizada a aumentar o capital social até montante de R\$ 1.000.000 (um milhão de reais), independentemente de Assembleia Geral e Reforma Estatutária. Conforme o Artigo nº 6 do Estatuto Social, o Conselho de Administração fixará o número, o preço, o prazo de integralização e as demais condições da emissão de ações, observadas as normas legais e estatutárias.

### b) Reservas

#### Reserva legal

A legislação societária brasileira exige que as sociedades anônimas apropriem 5% do lucro líquido anual para a reserva de lucros, antes dos lucros serem distribuídos, limitando essa reserva até 20% do valor do capital.

#### Reserva de lucros

O saldo que se verificar após as destinações para reserva legal e distribuição dos dividendos mínimos obrigatórios terá a aplicação que lhe for dada pela Assembleia Geral, mediante proposição da Diretoria, observadas as disposições legais.

### c) Dividendos

Os dividendos mínimos obrigatórios correspondem a 50% do lucro líquido do exercício após a destinação para a reserva legal, em conformidade com o disposto no Artigo nº 202 da Lei nº 6.404/76.

Descrição	2019	2018
Lucro líquido do exercício	141.829	126.257
Compensação com prejuízos acumulados	-	(97.659)
Constituição de reserva legal	(7.091)	(1.430)
Saldo para destinação	134.738	27.168
Dividendos mínimos obrigatórios	67.369	13.584
Reserva de lucros	67.369	13.584

Descrição	2019	2018
Dividendos propostos	80.953	13.584
	80.953	13.584

## 9. Receita líquida de serviços

A prestação de serviços da Companhia é relacionada à estruturação da operação de securitização dos créditos imobiliários, e taxa de manutenção dos patrimônios separados.

Descrição	2019	2018
Receita bruta de serviços	371.552	385.564
Impostos e contribuições incidentes sobre a receita (ISS, PIS, COFINS)	(35.853)	(37.206)
Total	335.699	348.358

## 10. Despesas administrativas e gerais

As despesas administrativas estão demonstradas no quadro a seguir:

Descrição	2019	2018
Serviços técnicos	(35.380)	(63.146)
Assistência jurídica	-	(700)
Outras despesas administrativas (*)	-	(61.127)
Anúncios e publicações	(43.233)	(52.587)
Emolumentos e taxas	(55.403)	(7.009)
Outras	(150)	-
Total	(134.166)	(184.569)

(\*) Refere-se a despesas alocadas à Companhia de gastos administrativos, incorridos pela estrutura do Grupo TRX, devidos à TRX Holding Investimentos e Participações S.A.

## 11. Despesas e receitas financeiras

	2019	2018
<b>Despesas financeiras</b>		
Descontos concedidos	-	(141)
Juros e atualização monetária sobre pagamentos em atraso	(3.779)	(2.144)
Despesas bancárias	(2.938)	(779)
Outros	(49)	(52)
	(6.766)	(3.116)

**Receitas financeiras**  
Rendimentos de aplicação financeira

**3.476**

**2.338**

## 12. Reconciliação do Imposto de Renda e Contribuição Social

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Resultado antes dos tributos sobre o lucro	<b>187.240</b>	160.624
Utilização de prejuízo fiscal de anos anteriores	-	(21.068)
Base de cálculo	<b>187.240</b>	139.556
Imposto de renda 15%	<b>(28.559)</b>	(21.807)
CSL 9%	<b>(16.852)</b>	(12.560)

## 13. Outras informações

### a) Provisão para contingências

Atualmente a Companhia não é parte integrante em ações judiciais, tributárias, trabalhistas e outros processos administrativos, portanto, não constituiu provisão para perdas prováveis estimadas e nem divulgou perdas possíveis.

### b) Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia possui contratos de mútuo com sua controladora (Nota nº 6) e em 31 de dezembro de 2018 incorreu em despesas administrativas (Nota nº 10).

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, a Companhia não incorreu em despesas com remuneração de diretoria.

### c) Prestadores de serviços

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que a Companhia, no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, contratou a Grant Thornton Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço à Companhia.

### d) Seguros

A Companhia não possui qualquer tipo de seguro contratado.

## 14. Patrimônio Separado

### Instrução CVM no 600 – Regime dos certificados de recebíveis do agronegócio e recebíveis imobiliários

Em 1º de agosto de 2018 foi emitida a instrução normativa CMV nº 600, que dispõe sobre a regulamentação do CRA (Certificado de Recebíveis do Agronegócio), apresentando mudanças significativas relativas as operações que compõe o patrimônio separado, que atribui a elaboração das demonstrações financeiras individuais de cada patrimônio separado, de acordo com as práticas contábeis aplicáveis às companhias abertas e auditadas por auditores independentes.

Devido as modificações dessa instrução, a Companhia deixou de apresentar nestas demonstrações financeiras a informação suplementar das demonstrações financeiras fiduciárias, que vinham sendo apresentadas nas notas explicativas desde as Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2017 e ITR de 30 de setembro de 2018, que por sua vez serão apresentadas de forma individualizada e entregue à CVM na data em que forem colocadas à disposição do público, o que não deve ultrapassar 03 meses (90 dias) do encerramento do exercício social de cada patrimônio separado, acompanhadas de parecer do auditor independente.

Conforme estabelecido pela Instrução CVM nº 600, a data do encerramento do exercício de cada patrimônio separado, para fins de elaboração das demonstrações individuais, deve ser 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro ou 31 de dezembro de cada ano, dessa forma, a Companhia determinou as seguintes datas de encerramento do exercício de cada patrimônio separado da securitizadora:

Série/emissão	CRA/CRI	Data de encerramento do exercício
1ª,6ª,7ª,8ª,9ª,10ª,11ª,13ª,14ª e 15ª Série da 1ª Emissão	CRI	30/set

## 15. Eventos Subsequente

Em 31 de janeiro de 2020, a Organização Mundial a Saúde (OMS) anunciou que o coronavírus (COVID-19) é uma emergência de saúde global. O surto desencadeou decisões significativas de governos e entidades do setor privado, que somadas ao impacto potencial do surto, aumentaram o grau de incerteza para os agentes econômicos e podem gerar os seguintes impactos relevantes nos valores reconhecidos nas demonstrações financeiras.

Considerando a situação atual da disseminação do surto, entendemos que a nossa projeção de receitas e dos fluxos de caixa operacionais para o ano de 2020 poderá ser revisada. Considerando a imprevisibilidade da evolução do surto e seus impactos, não é atualmente praticável fazer uma estimativa do efeito financeiro do surto nas receitas e fluxos de caixa operacionais estimados.

A Administração avalia de forma constante o impacto do surto nas operações e na posição patrimonial e financeira da Companhia, com o objetivo de implementar medidas

apropriadas para mitigar os impactos do surto nas operações e nas demonstrações financeiras.

Além do fato supracitado, a Companhia, até 25 de março de 2020, não identificou quaisquer eventos subsequentes significativos para divulgação nas suas Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2019.

\* \* \*