

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO 2020

ABRIL/2021

da 7ª 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, 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 7ª 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.

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 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	14I0086803/ATENTO RJ
Instrução CVM	476
Coordenador Líder	BANCO BRADESCO BBI SA
Banco Liquidante	Banco Bradesco S.A.
Banco Escriurador	Banco Bradesco S.A
Status da Emissão	ATIVA
Título	CRI
Emissão / Séries	1/7
Valor Total da Emissão	26.674.943,25
Valor Nominal	355.665,91
Quantidade de Títulos	75
Forma	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie	GARANTIA REAL
Data de Emissão	15/09/2014
Data de Vencimento	06/11/2023
Forma de Subscrição e Integralização e Preço de Integralização	5.8 Todos os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, em uma única data, que poderá ocorrer a qualquer momento do Prazo Máximo de Colocação (“<u>Data de Integralização</u>”). A subscrição e integralização dos CRI será realizada por seu Valor Nominal (“<u>Preço de Subscrição</u>”). 5.9 O Preço de Subscrição será pago à vista: (i) nos termos do respectivo Boletim de Subscrição (definido abaixo) assinado pelo investidor, na forma substancialmente prevista no <u>Anexo 5.9</u> ao presente Termo de Securitização; e (ii) para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme a cláusula 4.4, acima.
Remuneração	IPCA + 6,4770% a.a.
Data de Integralização	15/09/2014
Repactuação	-

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

4.4 Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para,

nesta ordem de prioridade: **(i)** pagamento de custos relacionados com a Emissão, Despesas (abaixo definido) e valores devidos aos prestadores de serviços da Emissão e da Oferta, incluindo, sem limitação, eventuais comissões de estruturação, distribuição e sucesso, bem como honorários de assessoria legal e financeira, líquidos de tributos; **(ii)** composição do Fundo de Despesa (abaixo definido); e **(iii)** pagamento do Preço de Aquisição, devido no âmbito do Contrato de Cessão, sendo que referidos recursos serão destinados, diretamente pela Cedente, em até 1 (um) Dia Útil posterior ao recebimento do Preço de Aquisição, ao pagamento da Operação Financeira. O pagamento das despesas mencionadas no item (i), acima, bem como a composição do Fundo de Despesa, indicado no item (ii), acima, serão realizados com os recursos do Preço de Aquisição, pela Emissora, por conta e ordem da Cedente, que serão descontados do pagamento do Preço de Aquisição, na forma prevista na cláusula 3.1.1 do Contrato de Cessão.

COMPROVAÇÃO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

A Simplific Pavarini, na qualidade de Agente Fiduciário e, com base nos documentos recebidos e analisados, declara que foi possível constatar a efetiva utilização dos recursos captados com a Emissão para as respectivas finalidades determinadas nos termos do Termo de Securitização/documentos da Emissão. Os comprovantes da destinação dos recursos podem ser solicitados por meio do e-mail: spoperacional@simplificpavarini.com.br

POSIÇÃO DO CRI

Custódia	Data	Emitidas	Adquiridas	Resgatadas	Canceladas	Vencidas	Convertidas	Circulação
B3	31/12/2014	0	0	0	0	0	0	75
B3	31/12/2015	0	0	0	0	0	0	75
B3	31/12/2016	0	0	0	0	0	0	75
B3	31/12/2017	0	0	0	0	0	0	75
B3	31/12/2018	0	0	0	0	0	0	75
B3	31/12/2019	0	0	0	0	0	0	75
B3	31/12/2020	0	0	0	0	0	0	75

GARANTIA**Regime Fiduciário**

5.15 Nos termos previstos pela Lei 9.514, será instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a Alienação Fiduciária de Imóvel (abaixo definido) e o Fundo de Despesa ("Regime Fiduciário").

Garantia

Conforme previsto nas Cláusulas a seguir, constantes do Termo de Securitização, a Alienação Fiduciária do Imóvel foi devidamente registrada nas Matrículas dos imóveis que integram a definição de "Imóvel".

Conforme laudo de avaliação de 17 de fevereiro de 2020, o *fair value* do Imóvel é de R\$ 46.623.000,00, enquanto o Saldo Devedor em 31 de dezembro de 2020 é de R\$ 13.731.522,30.

5.16. As Obrigações (abaixo definidas) serão garantidas por meio de alienação fiduciária do Imóvel ("Alienação Fiduciária de Imóvel"), conforme regulada pelos "Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia", a ser celebrado entre a Cedente e a Emissora, com anuência do Agente Fiduciário, após a liquidação dos CRI e a liberação da alienação fiduciária do Imóvel atualmente constituída em favor do Financiador, em garantia da Operação Financeira ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel").

5.16.1. A Alienação Fiduciária de Imóvel descrita na cláusula acima não se encontra totalmente constituída, na presente data, considerando que o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel foi assinado na presente data e sua prenotação, bem como posterior registro perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, serão realizados somente após a liquidação da Oferta e destinação dos recursos na forma prevista na cláusula 4.4, acima, a partir da liberação de alienação fiduciária do Imóvel atualmente constituída em favor do Financiador, em garantia da Operação Financeira.

5.16.2. As obrigações garantidas pela Alienação Fiduciária de Imóvel correspondem ao fiel, pontual e integral pagamento de toda e qualquer obrigação principal e/ou acessória, presente e/ou futura, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do montante de principal, juros remuneratórios, despesas e encargos ordinários e/ou de mora, penalidades, custas, honorários e demais valores exigidos legal e/ou contratualmente, conforme aplicável, incorridos, no âmbito da Emissão e da Oferta, para (i) manter e administrar o Patrimônio Separado, incluindo, sem limitação, arcar com o pagamento do valor da remuneração e amortização integral dos CRI e com todos os custos relacionados à distribuição dos CRI; e (ii) efetuar quaisquer pagamentos, inclusive os derivados de (a) inadimplemento, total ou parcial dos CRI; (b) vencimento antecipado dos CRI; (c) incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (d) qualquer custo ou despesa incorrido pela Emissora, pelo Agente Fiduciário ou pelos titulares de CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos dos titulares dos CRI; (e) haver qualquer

outro montante devido pela Devedora ou pela Cedente relacionado com a emissão e oferta dos CRI; (f) qualquer custo ou despesa incorrido para emissão e manutenção da CCI, incluindo, sem limitação, os previstos na cláusula 9ª do Contrato de Cessão; e (g) inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com a emissão e oferta dos CRI ("Obrigações").

5.16.2.1. O Imóvel, objeto da garantia fiduciária descrita acima, foi avaliado, em junho de 2014, no valor de R\$43.500.000,00 (quarenta e três milhões, quinhentos mil reais), e garantirá o valor total da Emissão.

5.16.3. O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel será (i) submetido a registro para a constituição da garantia fiduciária no Dia Útil subsequente ao registro do termo de liberação da alienação fiduciária ora constituída sobre o Imóvel em favor do Financiador, em garantia da Operação Financeira; e (ii) registrado à margem da matrícula do Imóvel em até 90 (noventa) dias contados da data de sua prenotação para registro em cartório, observadas as hipóteses de prorrogação nele previstas. Sem prejuízo dos prazos estabelecidos, o protocolo da prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no cartório competente deverá ser apresentado à Emissora e ao Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data indicada no item (i), acima.

5.16.3.1. Em qualquer caso, sem prejuízo dos prazos e procedimentos acima previstos, nos termos do item (xviii) da cláusula 6.1 do Contrato de Cessão, a Cedente assumiu a obrigação de celebrar o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como realizar e pagar por todos e quaisquer registros que sejam necessários para a formalização de referida garantia e dos negócios jurídicos avençados neste Termo de Securitização, no Contrato de Cessão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, de modo que a Alienação Fiduciária seja plenamente constituída em garantia das Obrigações em até 90 (noventa) dias corridos após a liquidação da emissão dos CRI.

5.17. É razão determinante da Emissora, para realizar a emissão dos CRI, e dos titulares de CRI, para subscrição e integralização dos CRI, a declaração da Cedente, prestada no Contrato de Cessão, e da Devedora, prestada no âmbito da notificação prevista na cláusula 3.14 do Contrato de Cessão, de que a outorga da Alienação Fiduciária de Imóvel não compromete, nem comprometerá, até a Data de Vencimento, total ou parcialmente, a operacionalização e continuidade das atividades pela Cedente e/ou da Devedora, em especial sua liquidez, capacidade creditícia ou desempenho operacional.

5.17.1. Sem prejuízo da constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, a Cedente reconheceu, no âmbito do Contrato de Cessão, que permanecerá responsável pela execução e conclusão das obras objeto do Contrato de Locação, bem como pelos procedimentos necessários à plena regularização do Imóvel, representada pela obtenção de todas as autorizações, alvarás e licenças necessárias para a regular ocupação do Imóvel, incluindo, sem limitação, o habite-se. Nesse sentido, a Emissora se comprometeu, no âmbito do Contrato de Cessão, a conceder à Cedente, observada a constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, os poderes necessários para cumprimento de referidas obrigações, assumidas no âmbito do Contrato de Locação, mediante a outorga de procuração com poderes específicos, pelo prazo necessário ao seu cumprimento, limitada à vigência da Alienação Fiduciária de Imóvel.

5.18. Observada a cláusula 5.16.2.1, acima, fica certo e ajustado que a Emissora ou o Agente Fiduciário, conforme previsto neste Termo de Securitização, poderão executar a Alienação Fiduciária de Imóvel, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das Obrigações, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos no Contrato de Cessão, neste Termo de Securitização e no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel independerá de qualquer providência preliminar por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

5.19. A excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel pela Emissora deverá observar as hipóteses previstas na cláusula 6ª, abaixo, e na Lei 9.514.

5.20. Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente: (i) declara conhecer os termos do Contrato de Cessão, deste Termo de Securitização, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e dos demais documentos relacionados à emissão dos CRI; e (ii) compromete-se a: (a) com eles cumprir; (b) exercer seus direitos de forma a não prejudicar os direitos e prerrogativas dos titulares de CRI, da Emissora, o cumprimento integral das Obrigações, a Alienação Fiduciária de Imóvel e seu objeto, e (c) não aprovar e/ou realizar qualquer ato em desacordo com o disposto nos documentos indicados no item (i), acima.

5.21. A Alienação Fiduciária de Imóvel deverá ser levada a registro e registrada na forma e nos prazos descritos em seu instrumento constitutivo.

5.22. Será constituído fundo de reserva financeira no montante de R\$426.410,41 (quatrocentos e vinte e seis mil, quatrocentos e dez reais e quarenta e um centavos) utilizado para pagamento de quaisquer obrigações e despesas que 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 Banco Liquidante, a escrituração e custódia dos CRI que não possam ser cumpridas em razão da indisponibilidade momentânea de recursos no caixa do Patrimônio Separado ("Fundo de Despesa"). O Fundo de Despesa será constituído na conta corrente de nº 2918-1, na agência 2372/8, do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Emissora. A Emissora, conforme autorizado pela Cedente, reterá do Preço de Aquisição, o valor necessário para constituição do Fundo de Despesa, valor este que deverá ser conservado até a integral liquidação das Obrigações.

5.22.1. Os recursos do Fundo de Despesa também estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário.

5.22.2. Os recursos depositados no Fundo de Despesa serão investidos pela Emissora exclusivamente em: (i) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais; (ii) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco igual a AAA (triplo A) em escala nacional, atribuída pelas agências STANDARD AND POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA., FITCH RATINGS BRASIL LTDA. e/ou MOODY'S AMÉRICA LATINA LTDA.; ou (iii) quotas de emissão de fundos de investimento regulados pela Instrução CVM 409, com liquidez diária, cuja política de investimento preveja, exclusivamente, o investimento nos ativos elencados nos itens (i) e (ii), acima, inclusive no que se refere à classificação de risco.

5.22.3. O Agente Fiduciário, a Emissora, e/ou tampouco seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas, resultantes do investimento, reinvestimento ou liquidação dos investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por quaisquer demoras (não resultantes de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, cabendo ao Agente Fiduciário e/ou à Emissora apenas e tão somente a prestação dos serviços estabelecidos neste Termo de Securitização, exceto se ocasionados por culpa ou dolo do Agente Fiduciário, da Emissora e/ou de seus respectivos diretores, empregados ou agentes.

LASTRO

Corresponde à totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes do "*Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças*", celebrado entre Carnegie 25 Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade por ações de capital fechado, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, 870, conjunto

242, Pinheiros, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.457.070/0001-88 ("Cedente") e a Atento Brasil S.A., sociedade por ações de capital fechado, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.171, 2º, 3º e 4º andares, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.879.250/0001-79 ("Devedora"), em 22 de outubro de 2012 ("Contrato de Locação"), incluindo, sem limitação, o valor do principal, todos os seus respectivos acessórios (incluindo, sem limitação, quaisquer garantias constituídas no âmbito do Contrato de Locação), atualização monetária, juros e quaisquer outras taxas de remuneração, de mora ou penalidades, multa indenizatória, qualquer tipo de indenização (incluindo, sem limitação, pela execução de qualquer tipo de seguro, por rescisão do Contrato de Locação ou por desapropriação do Imóvel), eventuais valores recebidos a título de seguro sobre o Imóvel e/ou sobre os bens móveis e imóveis nele mantidos, e demais encargos contratuais de responsabilidade da Devedora ou do garantidor das obrigações assumidas pela Devedora no Contrato de Locação, tal como acordado em referido instrumento, representados pela CCI emitida pela cedente, através da escritura Particular de Emissão Privada de Cédula de Crédito Imobiliário, Sem Garantia, sob a Forma Escritural celebrado em 11 de setembro de 2014.

AMORTIZAÇÃO

5.23 As amortizações dos CRI ocorrerão em periodicidade mensal, sendo a primeira delas devida em 3 de outubro de 2014 e as demais devidas nas datas previstas no Anexo 5.23 a este Termo de Securitização, conforme o cálculo abaixo ("Amortização"):

$$AM_i = VNa \times (TA_i/100)$$

em que:

AM_i = Valor unitário da i-ésima parcela de Amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNa = Valor Nominal Unitário, ou seu saldo, expresso em reais, atualizado pela Atualização Monetária, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

TA_i = i-ésima Taxa de Amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela do Anexo 5.23.

REMUNERAÇÃO

Os Juros Remuneratórios deverão ser pagos ao final de cada Período de Capitalização, sendo o primeiro pagamento devido em 3 de outubro de 2014 e os demais devidos nas datas previstas no Anexo 5.11 a este Termo de Securitização.

RESGATE ANTECIPADO

PATRIMÔNIO SEPARADO

Regime Fiduciário

Instituição do Regime Fiduciário

6.1 Os Créditos do Patrimônio Separado (abaixo definido), sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio separado distinto, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11, da Lei 9.514 ("Patrimônio Separado").

6.1.1 O Patrimônio Separado será composto **(i)** pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI e oriundos do Contrato de Locação; **(ii)** pela Alienação Fiduciária de Imóvel e demais garantias constituídas no âmbito da Emissão; e **(iii)** pelo Fundo de Despesa, 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 relacionados à emissão dos CRI e à gestão dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI adquirida no âmbito do Contrato de Cessão ("Créditos do Patrimônio Separado").

6.2 Os Créditos do Patrimônio Separado: **(i)** responderão apenas pelas Obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos, conforme previsto neste Termo de Securitização, observada a previsão da cláusula 3.16.1, acima; **(ii)** estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os titulares de CRI; e **(iii)** não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

Administração do Patrimônio Separado

6.3 Observado o disposto na cláusula 6.6, abaixo, a Emissora, em conformidade com a Lei 9.514: **(i)** administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; **(ii)** promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; **(iii)** manterá o registro contábil independente do restante de seu patrimônio; e **(iv)** elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras.

6.4 A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

Liquidação do Patrimônio Separado

6.5 A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário para fins de liquidação, parcial ou total ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

- 1) pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- 2) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente contestado ou elidido, por meio de depósito judicial, ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- 3) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- 4) qualificação, pela Assembleia Geral, de um Evento de Vencimento Antecipado como Evento de Liquidação do Patrimônio Separado;
- 5) inadimplemento pecuniário pela Emissora, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado;
- 6) não observância pela Emissora: **(a)** dos deveres e das obrigações previstos no Contrato de Cessão e no contrato com o Banco Bradesco, conforme o caso, desde que, comunicados para sanarem ou justificarem o descumprimento, não o façam nos prazos previstos no respectivo contrato aplicável; e **(b)** dos deveres e das obrigações previstos neste Termo de Securitização e na regulamentação em vigor, desde que, comunicada para sanar ou justificar o descumprimento, não o faça no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida comunicação; e/ou

7) da ocorrência de superveniência de normas legais e/ou regulamentares (incluindo, sem limitação, incidência de novos tributos de qualquer natureza sobre a Emissora e suas operações, e/ou o aumento das alíquotas e/ou valores dos tributos já incidentes) e/ou alterações substanciais nas condições de mercado (incluindo, mas sem se limitar a, aumento das taxas de juros, baixa liquidez do mercado, alterações significativas nas taxas de câmbio, aumento significativo nos índices de inadimplência, recessão, crises econômicas nacionais e/ou internacionais, moratória da União Federal, Distrito Federal, Estados e/ou Municípios, moratória de Estados estrangeiros) e/ou alterações substanciais de caráter social ou político (incluindo, mas sem se limitar a, greves, atos de terrorismo, conflitos armados, guerras, epidemias, paralisações de serviços públicos, embargos internacionais, crises políticas, convulsões sociais), que tenham influência adversa substancial no mercado de capitais brasileiro e/ou nos mercados de atuação da Cedente e/ou da Devedora, e que interfiram no funcionamento regular da Emissora.

6.5.1 A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis.

6.6 Verificada a ocorrência de quaisquer Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Geral, em até 20 (vinte) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado.

6.7 Em referida Assembleia Geral, os titulares de CRI deverão deliberar: **(i)** pela liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

6.7.1 Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora **(i)** administrar os Créditos do Patrimônio Separado, **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, bem como da Alienação Fiduciária de Imóvel, **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os titulares de CRI na proporção de CRI de sua respectiva titularidade, observado o disposto neste Termo de Securitização, e **(iv)** transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, eventualmente não realizados, aos titulares de CRI, na proporção de CRI de sua titularidade.

6.8 A realização dos direitos dos titulares de CRI estará limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3º do artigo 11 da Lei 9.514, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela Emissora, com exceção da Alienação Fiduciária de Imóvel.

FIANÇA

Nos termos da Cláusula 3.3.1 do Termo de Securitização, foi contratado pela Devedora, no âmbito do Contrato de Locação, Fiança Bancária para garantir valor equivalente a 12 (doze) meses de aluguel, junto ao Banco Safra S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Paulista, 2100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.160.789/0001-28.

Atualmente, a Carta Fiança, que é renovada anualmente, tem o valor de R\$ 5.315.932,88, e vigência até 14/09/2021.

FUNDO DE DESPESA

5.22 Será constituído fundo de reserva financeira no montante de R\$426.410,41 (quatrocentos e vinte e seis mil, quatrocentos e dez reais e quarenta e um centavos) utilizado para pagamento de quaisquer

obrigações e despesas que 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 Banco Liquidante, a escrituração e custódia dos CRI que não possam ser cumpridas em razão da indisponibilidade momentânea de recursos no caixa do Patrimônio Separado ("Fundo de Despesa"). O Fundo de Despesa será constituído na conta corrente de nº 2918-1, na agência 2372/8, do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Emissora. A Emissora, conforme autorizado pela Cedente, reterá do Preço de Aquisição, o valor necessário para constituição do Fundo de Despesa, valor este que deverá ser conservado até a integral liquidação das Obrigações.

5.22.1 Os recursos do Fundo de Despesa também estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário.

5.22.2 Os recursos depositados no Fundo de Despesa serão investidos pela Emissora exclusivamente em: **(i)** títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais; **(ii)** certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco igual a AAA (triplo A) em escala nacional, atribuída pelas agências **Standard and Poor's Ratings do Brasil Ltda., Fitch Ratings Brasil Ltda.** e/ou **Moody's América Latina Ltda.**; ou **(iii)** quotas de emissão de fundos de investimento regulados pela Instrução CVM 409, com liquidez diária, cuja política de investimento preveja, exclusivamente, o investimento nos ativos elencados nos itens (i) e (ii), acima, inclusive no que se refere à classificação de risco.

5.22.3 O Agente Fiduciário, a Emissora, e/ou tampouco seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas, resultantes do investimento, reinvestimento ou liquidação dos investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por quaisquer demoras (não resultantes de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, cabendo ao Agente Fiduciário e/ou à Emissora apenas e tão somente a prestação dos serviços estabelecidos neste Termo de Securitização, exceto se ocasionados por culpa ou dolo do Agente Fiduciário, da Emissora e/ou de seus respectivos diretores, empregados ou agentes.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Descrição dos Créditos Imobiliários

3.1 A Cedente é uma sociedade de propósito específico que tem por atividade o investimento no mercado imobiliário, com vistas ao desenvolvimento de empreendimentos para locação a terceiros, consistentes na aquisição do direito de propriedade de terrenos e construção de empreendimentos sob medida para o uso do futuro locatário.

3.2 No âmbito de suas atividades, a Cedente realizou a aquisição de **(i)** imóvel localizado na comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, matriculado sob o nº 103.839 do 8º Cartório de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro; **(ii)** imóvel localizado na comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, matriculado sob o nº 150.361 do 8º Cartório de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro; **(iii)** imóvel localizado na comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, matriculado sob o nº 195.087 do 8º Cartório de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro; e **(iv)** imóvel localizado na comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, matriculado sob o nº 227.423 do 8º Cartório de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Imóvel"), para posterior locação à **Atento Brasil S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.171, 2º, 3º e 4º andares, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.879.250/0001-79 ("Devedora"), nos termos do "Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças",

celebrado entre a Emissora e a Devedora, em 22 de outubro de 2012, conforme alterado ("Contrato de Locação").

3.2.1 A implementação do escopo descrito na cláusula 3.2, acima, pela Cedente se deu por meio de contratação de financiamento junto ao **Banco Bradesco S.A.**, instituição financeira, com sede em Osasco, Estado de São Paulo, na Cidade de Deus, s/nº, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12 ("Financiador"), na qual a Cedente emitiu uma cédula de crédito bancário, no valor de face de R\$25.880.000,00 (vinte e cinco milhões, oitocentos e oitenta mil reais), de modo a obter recursos para finalidade descrita na cláusula 3.2, acima ("Operação Financeira"). À época de sua contratação, a Operação Financeira contou com as seguintes garantias, constituídas pela Cedente em favor do Financiador: **(i)** alienação fiduciária do Imóvel em favor do Financiador; e **(ii)** cessão fiduciária de recebíveis oriundos do Contrato de Locação, em favor do Financiador.

3.2.2 Para viabilizar a implementação de operação financeira para captação de recursos destinados ao pagamento da Operação Financeira ao Financiador, mediante a securitização dos créditos imobiliários oriundos do Contrato de Locação ("Securitização"), o Financiador, por meio da celebração do "*Termo de Liberação de Cessão Fiduciária*", datado de 10 de setembro de 2014 ("Termo de Liberação"), liberou os recebíveis oriundos do Contrato de Locação de cessão fiduciária constituída em seu favor pela Cedente, como garantia da Operação Financeira, sob a condição resolutiva de que os recursos captados por meio da Securitização sejam destinados, pela Cedente, ao pagamento da Operação Financeira ("Condição Resolutiva").

3.2.3 A Cedente emitiu, na presente data, 1 (uma) cédula de crédito imobiliário escritural, sem garantia real, de acordo com a "*Escritura Particular de Emissão Privada de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia, sob a Forma Escritural*", representativa da titularidade dos créditos imobiliários oriundos do Contrato de Locação ("CCI"), para fins de implementação da Securitização.

3.3 O Contrato de Cessão tem por objeto a cessão, pela Cedente à Emissora, da integralidade dos créditos imobiliários objeto do Contrato de Locação, listados no Anexo 3.3 ao presente Termo de Securitização ("Créditos Imobiliários"), representados pela CCI, emitida na forma prevista pela Escritura (abaixo definida).

3.3.1 Sem prejuízo da identificação e da descrição dos Créditos Imobiliários realizada no âmbito do Anexo 3.3 ao presente Termo de Securitização, integrará a definição de Créditos Imobiliários, representados pela CCI, fiança bancária contratada pela Devedora em garantia das obrigações por ela assumidas no âmbito do Contrato de Locação perante a Cedente, com cobertura equivalente a 12 (doze) meses de aluguel pela locação, constituída por meio de carta de fiança nº 620.091-9, no valor total de R\$3.668.660,28 (três milhões, seiscentos e sessenta e oito mil, seiscentos e sessenta reais e vinte e oito centavos), reajustável pelo IPCA, assinada pelo **Banco Safra S.A.**, instituição financeira, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.100, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.160.789/0001-28 ("Fiadora"), em 4 de novembro de 2013, conforme alterada por carta emitida pela Fiadora sob o nº 619.292-4, em 22 de janeiro de 2014, ambas em fase de registro perante Cartório de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, válida até 9 de outubro de 2014, a ser renovada anualmente pela Devedora, durante todo o prazo da locação, na forma prevista pela cláusula 10ª do Contrato de Locação, bem como todos os bens e direitos dela decorrentes ("Fiança"), que deverá ser executada na forma e nas hipóteses previstas no Contrato de Locação e/ou no Contrato de Cessão.

3.3.2 Conforme estabelecido no Contrato de Cessão, e observada a Condição Resolutiva, a Cedente utilizará os recursos captados com a cessão dos Créditos Imobiliários à Emissora para o pagamento da Operação Financeira, comprometendo-se, ainda, em caso de insuficiência de tais recursos para liquidação da Operação Financeira, a utilizar recursos próprios ou captados perante terceiros, desde que respeitadas as limitações previstas nos Documentos da Securitização, para fins de cumprimento da presente

destinação de recursos.

3.4 Nos termos da cláusula 3.3, acima, os Créditos Imobiliários cedidos, representados pela CCI, constituem vínculo irrevogável aos CRI emitidos por meio deste Termo de Securitização, sendo que a CCI corresponderá ao direito de recebimento de 100% (cem por cento) dos pagamentos oriundos do Contrato de Locação. No Anexo 3.3, estão discriminadas as características específicas dos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI, incluindo a identificação da Devedora, nos termos do item 2 do anexo III da Instrução CVM 414, em adição às características gerais aqui descritas.

3.5 O Imóvel está abaixo descrito:

Proprietário	Cidade-UF	Cartório	Matrícula
Cedente	Rio de Janeiro-RJ	8º Cartório de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro	103.839
Cedente	Rio de Janeiro-RJ	8º Cartório de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro	150.361
Cedente	Rio de Janeiro-RJ	8º Cartório de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro	195.087
Cedente	Rio de Janeiro-RJ	8º Cartório de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro	227.423

3.6 O valor dos Créditos Imobiliários representados pela CCI correspondem a R\$36.027.141,38 (trinta e seis milhões, vinte e sete mil, cento e quarenta e um reais e trinta e oito centavos). este valor será atualizado e/ou acrescido, se aplicável, nos termos do Contrato de Locação.

3.7 Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, corresponderão ao lastro dos CRI objeto da presente Emissão, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável, segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição de Regime Fiduciário (abaixo definido), na forma prevista pela cláusula 6ª, abaixo.

3.8 Até a quitação integral das Obrigações, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI, agrupados em Patrimônio Separado (abaixo definido) constituído especialmente para esta finalidade, nos termos da cláusula 6ª, abaixo, conforme descrito no Contrato de Cessão.

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

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/cumpru com todas as suas obrigações previstas no Termo de Securitização da 7ª Serie de Certificados de Recebíveis Imobiliários, celebrado em 11/09/2014, em bem como declarar a não ocorrência de eventos de vencimento antecipado ou resgate antecipado e inexistência de descumprimentos de obrigações da Emissora perante os titulares do CRI e o Agente Fiduciário.

Atenciosamente

TRX Securitizadora S.A**RELATÓRIO DA EMISSORA**

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

O relatório da emissora na íntegra pode ser acessado e impresso através do link: [Visualizar](#)

COVENANTS

Esta emissão não possui covenants.

PAGAMENTOS PROGRAMADOS E EFETUADOS

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
03/10/2014	03/10/2014	Juros		Liquidado	R\$ 1,064,50	
03/10/2014	03/10/2014	Amortização Variável	0,846	Liquidado	R\$ 3,008,93	
03/11/2014	03/11/2014	Juros		Liquidado	R\$ 2,025,81	
03/11/2014	03/11/2014	Amortização Variável	0,631	Liquidado	R\$ 2,225,27	
03/12/2014	03/12/2014	Juros		Liquidado	R\$ 1,771,59	
03/12/2014	03/12/2014	Amortização Variável	0,7137	Liquidado	R\$ 2,532,16	
03/01/2015	03/01/2015	Juros		Liquidado	R\$ 1,935,32	
03/01/2015	03/01/2015	Amortização Variável	0,6724	Liquidado	R\$ 2,368,61	
03/02/2015	03/02/2015	Juros		Liquidado	R\$ 1,834,70	
03/02/2015	03/02/2015	Amortização Variável	0,7057	Liquidado	R\$ 2,469,20	
03/03/2015	03/03/2015	Juros		Liquidado	R\$ 1,560,92	
03/03/2015	03/03/2015	Amortização Variável	0,7895	Liquidado	R\$ 2,742,91	
03/04/2015	03/04/2015	Juros		Liquidado	R\$ 1,893,67	
03/04/2015	03/04/2015	Amortização Variável	0,6993	Liquidado	R\$ 2,410,35	
03/05/2015	03/05/2015	Juros		Liquidado	R\$ 1,709,05	
03/05/2015	03/05/2015	Amortização Variável	0,7581	Liquidado	R\$ 2,594,75	
03/06/2015	03/06/2015	Juros		Liquidado	R\$ 1,696,10	
03/06/2015	03/06/2015	Amortização Variável	0,7677	Liquidado	R\$ 2,607,69	
03/07/2015	03/07/2015	Juros		Liquidado	R\$ 1,767,45	
03/07/2015	03/07/2015	Amortização Variável	0,7525	Liquidado	R\$ 2,536,44	
03/08/2015	03/08/2015	Juros		Liquidado	R\$ 1,921,69	
03/08/2015	03/08/2015	Amortização Variável	0,7121	Liquidado	R\$ 2,382,20	
03/09/2015	03/09/2015	Juros		Liquidado	R\$ 1,741,66	
03/09/2015	03/09/2015	Amortização Variável	0,7714	Liquidado	R\$ 2,562,20	
05/10/2015	05/10/2015	Juros		Liquidado	R\$ 1,728,22	
05/10/2015	05/10/2015	Amortização Variável	0,7815	Liquidado	R\$ 2,575,72	
03/11/2015	03/11/2015	Juros		Liquidado	R\$ 1,714,72	
03/11/2015	03/11/2015	Amortização Variável	0,7918	Liquidado	R\$ 2,589,28	
03/12/2015	03/12/2015	Juros		Liquidado	R\$ 1,780,77	
03/12/2015	03/12/2015	Amortização Variável	0,8273	Liquidado	R\$ 2,950,43	
03/01/2016	03/01/2016	Juros		Liquidado	R\$ 1,943,13	
03/01/2016	03/01/2016	Amortização Variável	0,7883	Liquidado	R\$ 2,788,09	
03/02/2016	03/02/2016	Juros		Liquidado	R\$ 1,752,12	
03/02/2016	03/02/2016	Amortização Variável	0,849	Liquidado	R\$ 2,979,10	
03/03/2016	03/03/2016	Juros		Liquidado	R\$ 1,650,18	
03/03/2016	03/03/2016	Amortização Variável	0,8856	Liquidado	R\$ 3,081,15	
03/04/2016	03/04/2016	Juros		Liquidado	R\$ 1,894,52	
03/04/2016	03/04/2016	Amortização Variável	0,8226	Liquidado	R\$ 2,836,61	
03/05/2016	03/05/2016	Juros		Liquidado	R\$ 1,707,69	
03/05/2016	03/05/2016	Amortização Variável	0,8841	Liquidado	R\$ 3,023,61	
03/06/2016	03/06/2016	Juros		Liquidado	R\$ 1,777,45	
03/06/2016	03/06/2016	Amortização Variável	0,8714	Liquidado	R\$ 2,953,83	
03/07/2016	03/07/2016	Juros		Liquidado	R\$ 1,846,09	
03/07/2016	03/07/2016	Amortização Variável	0,8586	Liquidado	R\$ 2,885,08	
03/08/2016	03/08/2016	Juros		Liquidado	R\$ 1,746,83	
03/08/2016	03/08/2016	Amortização Variável	0,8959	Liquidado	R\$ 2,984,56	

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
03/09/2016	03/09/2016	Juros		Liquidado	R\$ 1,896,53	
03/09/2016	03/09/2016	Amortização Variável	0,8586	Liquidado	R\$ 2,834,68	
03/10/2016	03/10/2016	Juros		Liquidado	R\$ 1,716,32	
03/10/2016	03/10/2016	Amortização Variável	0,9211	Liquidado	R\$ 3,014,91	
03/11/2016	03/11/2016	Juros		Liquidado	R\$ 1,619,33	
03/11/2016	03/11/2016	Amortização Variável	0,9596	Liquidado	R\$ 3,112,00	
03/12/2016	03/12/2016	Juros		Liquidado	R\$ 1,730,07	
03/12/2016	03/12/2016	Amortização Variável	0,9737	Liquidado	R\$ 3,373,67	
03/01/2017	03/01/2017	Juros		Liquidado	R\$ 1,885,01	
03/01/2017	03/01/2017	Amortização Variável	0,9381	Liquidado	R\$ 3,218,67	
03/02/2017	03/02/2017	Juros		Liquidado	R\$ 1,867,33	
03/02/2017	03/02/2017	Amortização Variável	0,9522	Liquidado	R\$ 3,236,40	
03/03/2017	03/03/2017	Juros		Liquidado	R\$ 1,512,51	
03/03/2017	03/03/2017	Amortização Variável	1,0668	Liquidado	R\$ 3,591,39	
03/04/2017	03/04/2017	Juros		Liquidado	R\$ 1,913,23	
03/04/2017	03/04/2017	Amortização Variável	0,9579	Liquidado	R\$ 3,190,37	
03/05/2017	03/05/2017	Juros		Liquidado	R\$ 1,482,05	
03/05/2017	03/05/2017	Amortização Variável	1,0979	Liquidado	R\$ 3,621,63	
03/06/2017	03/06/2017	Juros		Liquidado	R\$ 1,792,39	
03/06/2017	03/06/2017	Amortização Variável	1,015	Liquidado	R\$ 3,311,41	
03/07/2017	03/07/2017	Juros		Liquidado	R\$ 1,693,35	
03/07/2017	03/07/2017	Amortização Variável	1,0561	Liquidado	R\$ 3,410,52	
03/08/2017	03/08/2017	Juros		Liquidado	R\$ 1,675,46	
03/08/2017	03/08/2017	Amortização Variável	1,0729	Liquidado	R\$ 3,428,18	
03/09/2017	03/09/2017	Juros		Liquidado	R\$ 1,815,79	
03/09/2017	03/09/2017	Amortização Variável	1,0402	Liquidado	R\$ 3,288,04	
03/10/2017	03/10/2017	Juros		Liquidado	R\$ 1,561,94	
03/10/2017	03/10/2017	Amortização Variável	1,1323	Liquidado	R\$ 3,541,93	
03/11/2017	03/11/2017	Juros		Liquidado	R\$ 1,621,67	
03/11/2017	03/11/2017	Amortização Variável	1,1259	Liquidado	R\$ 3,482,04	
03/12/2017	03/12/2017	Juros		Liquidado	R\$ 1,568,12	
03/12/2017	03/12/2017	Amortização Variável	1,1697	Liquidado	R\$ 3,673,39	
03/01/2018	03/01/2018	Juros		Liquidado	R\$ 1,549,77	
03/01/2018	03/01/2018	Amortização Variável	1,1895	Liquidado	R\$ 3,691,87	
03/02/2018	03/02/2018	Juros		Liquidado	R\$ 1,684,89	
03/02/2018	03/02/2018	Amortização Variável	1,1598	Liquidado	R\$ 3,556,87	
03/03/2018	03/03/2018	Juros		Liquidado	R\$ 1,361,88	
03/03/2018	03/03/2018	Amortização Variável	1,2799	Liquidado	R\$ 3,879,67	
03/04/2018	03/04/2018	Juros		Liquidado	R\$ 1,569,11	
03/04/2018	03/04/2018	Amortização Variável	1,2273	Liquidado	R\$ 3,672,61	
03/05/2018	03/05/2018	Juros		Liquidado	R\$ 1,549,85	
03/05/2018	03/05/2018	Amortização Variável	1,249	Liquidado	R\$ 3,691,68	
03/06/2018	03/06/2018	Juros		Liquidado	R\$ 1,530,50	
03/06/2018	03/06/2018	Amortização Variável	1,2715	Liquidado	R\$ 3,711,24	
03/07/2018	03/07/2018	Juros		Liquidado	R\$ 1,511,04	
03/07/2018	03/07/2018	Amortização Variável	1,2946	Liquidado	R\$ 3,730,62	
03/08/2018	03/08/2018	Juros		Liquidado	R\$ 1,562,69	
03/08/2018	03/08/2018	Amortização Variável	1,2934	Liquidado	R\$ 3,678,91	
03/09/2018	03/09/2018	Juros		Liquidado	R\$ 1,612,79	
03/09/2018	03/09/2018	Amortização Variável	1,2925	Liquidado	R\$ 3,628,80	
03/10/2018	03/10/2018	Juros		Liquidado	R\$ 1,314,43	
03/10/2018	03/10/2018	Amortização Variável	1,4171	Liquidado	R\$ 3,927,20	

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
03/11/2018	03/11/2018	Juros		Liquidado	R\$ 1,500,97	
03/11/2018	03/11/2018	Amortização Variável	1,3692	Liquidado	R\$ 3,740,69	
03/12/2018	03/12/2018	Juros		Liquidado	R\$ 1,406,81	
03/12/2018	03/12/2018	Amortização Variável	1,4459	Liquidado	R\$ 4,073,69	
03/01/2019	03/01/2019	Juros		Liquidado	R\$ 1,386,47	
03/01/2019	03/01/2019	Amortização Variável	1,4744	Liquidado	R\$ 4,093,93	
03/02/2019	03/02/2019	Juros		Liquidado	R\$ 1,503,01	
03/02/2019	03/02/2019	Amortização Variável	1,4539	Liquidado	R\$ 3,977,49	
03/03/2019	03/03/2019	Juros		Liquidado	R\$ 1,346,17	
03/03/2019	03/03/2019	Amortização Variável	1,5335	Liquidado	R\$ 4,134,26	
03/04/2019	03/04/2019	Juros		Liquidado	R\$ 1,259,09	
03/04/2019	03/04/2019	Amortização Variável	1,5902	Liquidado	R\$ 4,221,37	
03/05/2019	03/05/2019	Juros		Liquidado	R\$ 1,369,84	
03/05/2019	03/05/2019	Amortização Variável	1,5735	Liquidado	R\$ 4,110,62	
03/06/2019	03/06/2019	Juros		Liquidado	R\$ 1,412,67	
03/06/2019	03/06/2019	Amortização Variável	1,582	Liquidado	R\$ 4,067,79	
03/07/2019	03/07/2019	Juros		Liquidado	R\$ 1,200,28	
03/07/2019	03/07/2019	Amortização Variável	1,6914	Liquidado	R\$ 4,280,29	
03/08/2019	03/08/2019	Juros		Liquidado	R\$ 1,429,11	
03/08/2019	03/08/2019	Amortização Variável	1,6285	Liquidado	R\$ 4,051,41	
03/09/2019	03/09/2019	Juros		Liquidado	R\$ 1,344,54	
03/09/2019	03/09/2019	Amortização Variável	1,69	Liquidado	R\$ 4,135,94	
03/10/2019	03/10/2019	Juros		Liquidado	R\$ 1,261,58	
03/10/2019	03/10/2019	Amortização Variável	1,7535	Liquidado	R\$ 4,218,82	
03/11/2019	03/11/2019	Juros		Liquidado	R\$ 1,357,84	
03/11/2019	03/11/2019	Amortização Variável	1,7441	Liquidado	R\$ 4,122,62	
03/12/2019	03/12/2019	Juros		Liquidado	R\$ 1,189,10	
03/12/2019	03/12/2019	Amortização Variável	1,8604	Liquidado	R\$ 4,430,36	
03/01/2020	03/01/2020	Juros		Liquidado	R\$ 1,225,48	
03/01/2020	03/01/2020	Amortização Variável	1,8801	Liquidado	R\$ 4,393,98	
03/02/2020	03/02/2020	Juros		Liquidado	R\$ 1,259,86	
03/02/2020	03/02/2020	Amortização Variável	1,9011	Liquidado	R\$ 4,359,53	
03/03/2020	03/03/2020	Juros		Liquidado	R\$ 1,010,69	
03/03/2020	03/03/2020	Amortização Variável	2,0487	Liquidado	R\$ 4,608,68	
03/04/2020	03/04/2020	Juros		Liquidado	R\$ 1,210,59	
03/04/2020	03/04/2020	Amortização Variável	2,0008	Liquidado	R\$ 4,408,72	
03/05/2020	03/05/2020	Juros		Liquidado	R\$ 1,078,25	
03/05/2020	03/05/2020	Amortização Variável	2,103	Liquidado	R\$ 4,541,20	
03/06/2020	03/06/2020	Amortização Variável	2,1589	Liquidado	R\$ 4,563,87	
03/06/2020	03/06/2020	Juros		Liquidado	R\$ 1,055,57	
03/07/2020	03/07/2020	Amortização Variável	2,1925	Liquidado	R\$ 4,534,84	
03/07/2020	03/07/2020	Juros		Liquidado	R\$ 1,084,56	
03/08/2020	03/08/2020	Amortização Variável	2,2033	Liquidado	R\$ 4,457,26	
03/08/2020	03/08/2020	Juros		Liquidado	R\$ 1,162,09	
03/09/2020	03/09/2020	Amortização Variável	2,316	Liquidado	R\$ 4,582,02	
03/09/2020	03/09/2020	Juros		Liquidado	R\$ 1,037,40	
03/10/2020	03/10/2020	Amortização Variável	2,3833	Liquidado	R\$ 4,605,96	
03/10/2020	03/10/2020	Juros		Liquidado	R\$ 1,013,38	
03/11/2020	03/11/2020	Amortização Variável	2,4543	Liquidado	R\$ 4,630,13	
03/11/2020	03/11/2020	Juros		Liquidado	R\$ 989,22621313	
03/12/2020	03/12/2020	Amortização Variável	2,5543	Liquidado	R\$ 4.884,70374796	
03/12/2020	03/12/2020	Juros		Liquidado	R\$ 954,88815662	

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
03/01/2021	06/01/2021	Amortização Variável	2,5843	Liquidado	R\$ 4.815,83870974	
03/01/2021	06/01/2021	Juros		Liquidado	R\$ 1.023,80243665	
03/02/2021	-	Amortização Variável	2,7175	Desconsiderado	-	Download
03/02/2021	03/02/2021	Juros		Liquidado	R\$ 906,45060288	
04/02/2021	04/02/2021	Evento Genérico		Liquidado	R\$ 5.040,19711200	
03/03/2021	03/03/2021	Amortização Variável	2,8574	Liquidado	R\$ 5.046,19146133	
03/03/2021	03/03/2021	Juros		Liquidado	R\$ 793,43828705	
03/04/2021	06/04/2021	Amortização Variável	2,8295	Liquidado	R\$ 4.854,13784876	
03/04/2021	06/04/2021	Juros		Liquidado	R\$ 985,48227968	
03/05/2021	03/05/2021	Amortização Variável	3,0037	Agendado	-	
03/05/2021	03/05/2021	Juros		Agendado	-	
03/06/2021	03/06/2021	Amortização Variável	3,0872	Agendado	-	
03/06/2021	03/06/2021	Juros		Agendado	-	
03/07/2021	03/07/2021	Amortização Variável	3,2022	Agendado	-	
03/07/2021	03/07/2021	Juros		Agendado	-	
03/08/2021	03/08/2021	Amortização Variável	3,3005	Agendado	-	
03/08/2021	03/08/2021	Juros		Agendado	-	
03/09/2021	03/09/2021	Amortização Variável	3,4319	Agendado	-	
03/09/2021	03/09/2021	Juros		Agendado	-	
03/10/2021	03/10/2021	Amortização Variável	3,5984	Agendado	-	
03/10/2021	03/10/2021	Juros		Agendado	-	
03/11/2021	03/11/2021	Amortização Variável	3,7773	Agendado	-	
03/11/2021	03/11/2021	Juros		Agendado	-	
03/12/2021	03/12/2021	Amortização Variável	3,9452	Agendado	-	
03/12/2021	03/12/2021	Juros		Agendado	-	
03/01/2022	03/01/2022	Amortização Variável	4,0526	Agendado	-	
03/01/2022	03/01/2022	Juros		Agendado	-	
03/02/2022	03/02/2022	Amortização Variável	4,2981	Agendado	-	
03/02/2022	03/02/2022	Juros		Agendado	-	
03/03/2022	03/03/2022	Amortização Variável	4,5648	Agendado	-	
03/03/2022	03/03/2022	Juros		Agendado	-	
03/04/2022	03/04/2022	Amortização Variável	4,7307	Agendado	-	
03/04/2022	03/04/2022	Juros		Agendado	-	
03/05/2022	03/05/2022	Amortização Variável	5,068	Agendado	-	
03/05/2022	03/05/2022	Juros		Agendado	-	
03/06/2022	03/06/2022	Amortização Variável	5,2888	Agendado	-	
03/06/2022	03/06/2022	Juros		Agendado	-	
03/07/2022	03/07/2022	Amortização Variável	5,6398	Agendado	-	
03/07/2022	03/07/2022	Juros		Agendado	-	
03/08/2022	03/08/2022	Amortização Variável	6,0083	Agendado	-	
03/08/2022	03/08/2022	Juros		Agendado	-	
03/09/2022	03/09/2022	Amortização Variável	6,3758	Agendado	-	
03/09/2022	03/09/2022	Juros		Agendado	-	
03/10/2022	03/10/2022	Amortização Variável	6,8992	Agendado	-	
03/10/2022	03/10/2022	Juros		Agendado	-	
03/11/2022	03/11/2022	Amortização Variável	7,4743	Agendado	-	
03/11/2022	03/11/2022	Juros		Agendado	-	
03/12/2022	03/12/2022	Amortização Variável	8,1184	Agendado	-	
03/12/2022	03/12/2022	Juros		Agendado	-	
03/01/2023	03/01/2023	Amortização Variável	8,8298	Agendado	-	
03/01/2023	03/01/2023	Juros		Agendado	-	
03/02/2023	03/02/2023	Amortização Variável	9,7382	Agendado	-	

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
03/02/2023	03/02/2023	Juros		Agendado	-	
03/03/2023	03/03/2023	Amortização Variável	10,9482	Agendado	-	
03/03/2023	03/03/2023	Juros		Agendado	-	
03/04/2023	03/04/2023	Amortização Variável	12,2243	Agendado	-	
03/04/2023	03/04/2023	Juros		Agendado	-	
03/05/2023	03/05/2023	Amortização Variável	14,1319	Agendado	-	
03/05/2023	03/05/2023	Juros		Agendado	-	
03/06/2023	03/06/2023	Amortização Variável	16,4315	Agendado	-	
03/06/2023	03/06/2023	Juros		Agendado	-	
03/07/2023	03/07/2023	Amortização Variável	19,7954	Agendado	-	
03/07/2023	03/07/2023	Juros		Agendado	-	
03/08/2023	03/08/2023	Amortização Variável	24,8105	Agendado	-	
03/08/2023	03/08/2023	Juros		Agendado	-	
03/09/2023	03/09/2023	Amortização Variável	33,1203	Agendado	-	
03/09/2023	03/09/2023	Juros		Agendado	-	
03/10/2023	03/10/2023	Amortização Variável	49,8817	Agendado	-	
03/10/2023	03/10/2023	Juros		Agendado	-	
03/11/2023	03/11/2023	Amortização Variável	100	Agendado	-	
03/11/2023	03/11/2023	Juros		Agendado	-	

RATING

Esta emissão não possui classificação de risco.

ASSEMBLEIAS DE INVESTIDORES

Não ocorreram assembleias de investidores no ano de 2020.

ADITAMENTOS

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

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.

Planilha
Planilhas de PU da 7ª Série

Baixar
[Baixar](#)

EVENTOS SOCIETÁRIOS E ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

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

FATOS RELEVANTES

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%

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 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;



- 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.

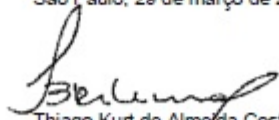
Comunicamo-nos com a Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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) se encontra plenamente apta a continuar exercendo a função de Agente Fiduciário da emissão a que se refere este relatório e que inexistiu situação de conflito de interesses que impeça a continuidade do exercício da função; (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; (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 DE CREDITOS IMOBILIARIOS 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 DE CREDITOS IMOBILIARIOS 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 DE CREDITOS IMOBILIARIOS 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 DE CREDITOS IMOBILIARIOS 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, Cessão Fiduciária de recebíveis
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 DE CREDITOS IMOBILIARIOS 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, Cessão Fiduciária de recebíveis
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 DE CREDITOS IMOBILIARIOS 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:	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 DE CREDITOS IMOBILIARIOS SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	6
Status:	RESGATADA
Data do Resgate:	30/11/2020
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 155.250.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	3.105
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel
Data de emissão:	19/05/2014
Data de vencimento:	17/12/2027
Taxa de Juros:	IPCA + 6,2278% 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:	

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