

Relatório de Monitoramento

TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

6ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

Data de Publicação: 07 de março de 2016

Contatos da Standard & Poor's

Analista principal:

Henrique Sznirer, São Paulo, 55 (11) 3039-9723

henrique.sznirer@standardandpoors.com

Contato analítico adicional:

Hebbertt Soares, São Paulo, 55 (11) 3039-9742

hebbertt.soares@standardandpoors.com

TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

6ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

| Perfil | |
|------------------------------------|---|
| Transação: | TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. 6ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs). |
| Emissora: | TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. (TRX Securitizadora). |
| Colateral: | Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs) representativas dos direitos de créditos oriundos do pagamento dos aluguéis referentes ao contrato atípico de locação celebrado entre a BRF S.A. e a Logbras Salvador Empreendimentos Imobiliários S.A. (Logbras), relacionado a um centro de distribuição localizado na cidade de Salvador, Bahia. |
| Locatária: | BRF S.A. |
| Agente Fiduciário: | Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (Pavarini DTVM Ltda.). |
| Provedor da Conta Bancária: | Banco Bradesco S.A. |

| Ratings em Março de 2016 | | | | |
|--|--------------|--------------------------|-----------------------------------|------------------|
| Instrumento | Rating Atual | Rating Inicial | Montante em 29 de Janeiro de 2016 | Vencimento Final |
| Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) | brAAA (sf) | brAAA (sf) Preliminar | R\$ 149,9 milhões | Dezembro de 2027 |

O rating atribuído aos certificados depende diretamente da qualidade de crédito da BRF S.A., locatária do contrato atípico de locação e cujos fluxos constituem a fonte de pagamento da emissão.

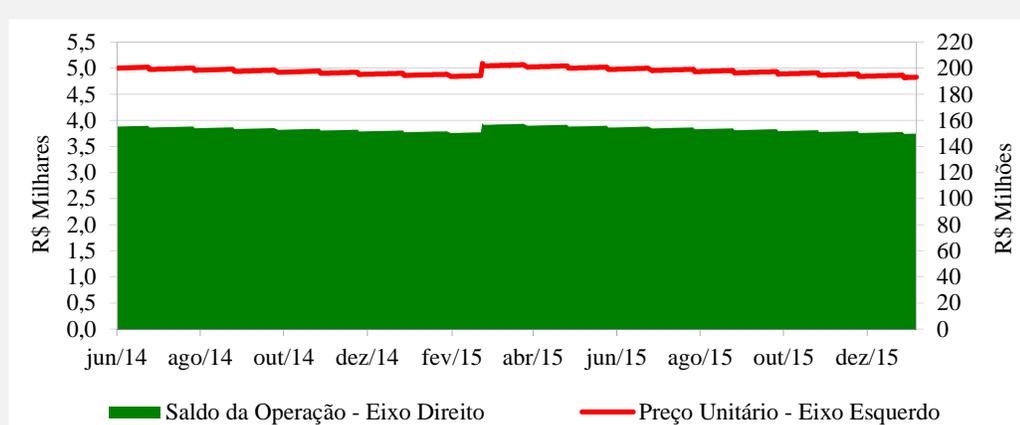
| Tabela 1 - Período de Acompanhamento | |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| Período de acompanhamento dos CRIs | Junho de 2014 a Janeiro de 2016 |
| Observações mensais disponíveis | 20 |

Até a data deste monitoramento, havia sido pago um total de R\$ 27,4 milhões, sendo que desse montante, R\$ 12,7 milhões se referem à amortização de principal e R\$ 14,6 milhões ao pagamento de juros.

Dados Históricos

Os gráficos a seguir detalham a evolução do saldo da operação, do preço unitário e dos montantes de juros e amortizações pagos desde a data de emissão dos certificados até janeiro de 2016:

Gráfico 1
Evolução do Saldo da Operação



*O aumento do preço unitário da operação e, por consequência, a elevação do saldo da operação, ocorrido em março de 2015 deveu-se ao reajuste anual do preço unitário pelo IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor), previsto no Termo de Securitização da operação.

Gráfico 2
Pagamento do Serviço da Dívida

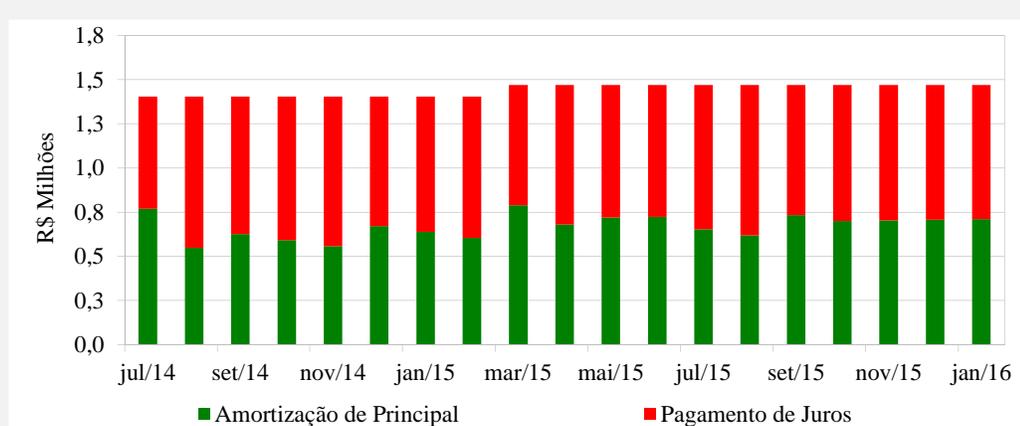


Tabela 2 - Aspectos Informativos

| | |
|---|---|
| Data do último relatório anual | 30 de Abril de 2015 |
| Divergência entre as informações do relatório anual e as informações enviadas à Standard & Poor's | Não |
| Último relatório de auditoria | 30 de Março de 2015 |
| Auditor | Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes |
| Parecer do auditor | Os CRIs apresentam adequada posição financeira e patrimonial. |

Características das Cotas

| Instrumento | Data de Início | Rentabilidade-Alvo | Cronograma de Amortização |
|-------------|---------------------|--------------------|---|
| CRIs | 24 de junho de 2014 | IPCA + 6,2278% | Juros e principal amortizados mensalmente |

A Escala Nacional Brasil de ratings de crédito da Standard & Poor's atende emissores, seguradores, terceiros, intermediários e investidores no mercado financeiro brasileiro para oferecer tanto ratings de crédito de dívida (que se aplicam a instrumentos específicos de dívida) quanto ratings de crédito de empresas (que se aplicam a um devedor). Os ratings de crédito na Escala Nacional Brasil utilizam os símbolos de rating globais da Standard & Poor's com a adição do prefixo "br" para indicar "Brasil", e o foco da escala é o mercado financeiro brasileiro. A Escala Nacional Brasil de ratings de crédito não é diretamente comparável à escala global da Standard & Poor's ou a nenhuma outra escala nacional utilizada pela Standard & Poor's ou por suas afiliadas, refletindo sua estrutura única, desenvolvida exclusivamente para atender às necessidades do mercado financeiro brasileiro.

Certos termos utilizados neste reporte, particularmente certos adjetivos usados para expressar nossa visão sobre os fatores que são relevantes para os ratings, têm significados específicos que lhes são atribuídos em nossos critérios, por isso devem ser lidos em conjunto com tais critérios. Por favor, veja os critérios de rating em www.standardandpoors.com.br para mais informações.

Critérios e Artigos Relacionados

Critérios

- Estrutura Global de Avaliação de Riscos Operacionais em Operações Estruturadas, 9 de outubro de 2014.
- Tabelas de Mapeamento das Escalas Nacionais e Regionais da Standard & Poor's, 19 de janeiro de 2016.
- Ratings de Crédito nas Escalas Nacionais e Regionais, 22 de setembro de 2014.
- Metodologia global de ratings para transações lastreadas por contratos de locação, 22 de julho de 2013.
- Metodologia e Premissas da Estrutura de Risco de Contraparte, 25 de junho de 2013.
- Critério de Avaliação de Sociedades de Propósito Específico de Múltiplo Uso - Operações Estruturadas, 7 de maio de 2013.
- Critérios de Isolamento de Ativos e de Sociedades de Propósito Específico - Operações Estruturadas, 7 de maio de 2013.
- Metodologia de Critério Aplicada a Taxas, Despesas e Indenizações, 12 de julho de 2012.
- Critérios de investimento global para investimentos temporários em contas de transação, 31 de maio de 2012.
- Metodologia: Critérios de estabilidade de crédito, 3 de maio de 2010.
- Critério Geral: Uso de CreditWatch e Perspectivas, 14 de setembro de 2009.
- Entendendo as Definições de Ratings da Standard & Poor's, 3 de junho de 2009.

Artigos

- [Standard & Poor's realiza diversas ações de rating em FIDCs, CRIs e CRAs após rebaixamento do Brasil](#), 23 de fevereiro de 2016.
- "Credit Conditions: Growth Will Likely Remain Weak, Though The Effect On Latin American Ratings Will Be Mixed", 8 de dezembro de 2015.
- [S&P reafirma rating 'brAAA \(sf\)' da 6ª série da 1ª emissão de CRIs da TRX Securitizadora e remove CreditWatch negativo](#), 11 de novembro de 2015.
- "Global Structured Finance Scenario And Sensitivity Analysis: Understanding The Effects Of Macroeconomic Factors On Credit Quality", 2 de julho de 2014.

Copyright© 2016 Standard & Poor's Financial Services LLC, parte da McGraw Hill Financial. Todos os direitos reservados.

Nenhuma parte desta informação (incluindo-se ratings, análises e dados relativos a crédito, avaliações, modelos, software ou outras aplicações ou informações obtidas destes) ou qualquer parte dele (Conteúdo) pode ser modificada, sofrer engenharia reversa, reproduzida ou distribuída de nenhuma forma, nem meio, nem armazenado em um banco de dados ou sistema de recuperação sem a prévia autorização por escrito da S&P. O Conteúdo não deverá ser utilizado para nenhum propósito ilícito ou não autorizado. Nem a S&P, nem suas afiliadas, nem seus provedores externos, nem diretores, funcionários, acionistas, empregados nem agentes (Coletivamente Partes da S&P) garantem a exatidão, completitude, tempestividade ou disponibilidade de qualquer informação. As Partes da S&P não são responsáveis por quaisquer erros ou omissões, independentemente da causa, nem pelos resultados obtidos mediante o uso de tal Conteúdo. O Conteúdo é oferecido "como ele é". AS PARTES DA S&P ISENTAM-SE DE QUALQUER E TODA GARANTIA EXPRESSA OU IMPLÍCITA, INCLUSIVE, MAS NÃO LIMITADA A, ENTRE OUTRAS, QUAISQUER GARANTIAS DE COMERCIALIZABILIDADE, OU ADEQUAÇÃO A UM PROPÓSITO OU USO ESPECÍFICO, LIBERDADE DE FALHAS, ERROS OU DEFEITOS DE SOFTWARE, QUE O FUNCIONAMENTO DO CONTEÚDO SEJA INTERROMPIDO OU QUE O CONTEÚDO OPERE COM QUALQUER CONFIGURAÇÃO DE SOFTWARE OU HADWARE. Em nenhuma circunstância, deverão as Partes da S&P ser responsabilizados por nenhuma parte, por quaisquer danos, custos, despesas, honorários advocatícios, ou perdas diretas, indiretas, incidentais, exemplares, compensatórias, punitivas, especiais, ou consequentes (incluindo-se, entre outras, perda de renda ou lucros cessantes e custos de oportunidade) com relação a qualquer uso da informação aqui contida, mesmo se alertadas sobre sua possibilidade.

Os ratings e as análises creditícias da S&P e de suas afiliadas e as observações aqui contidas são declarações de opiniões na data em que foram expressas e não declarações de fatos ou recomendações para comprar, reter ou vender quaisquer títulos ou tomar qualquer decisão de investimento. Após sua publicação, a S&P não assume nenhuma obrigação de atualizar a informação. Não se deve depender do Conteúdo, e este não é um substituto das habilidades, julgamento e experiência do usuário, sua gerência, funcionários, conselheiros e/ou clientes ao tomar qualquer decisão de investimento ou negócios. As opiniões da S&P e suas análises não abordam a adequação de quaisquer títulos. A S&P não atua como agente fiduciário nem como consultora de investimentos. Embora obtenha informações de fontes que considera confiáveis, a S&P não conduz auditoria nem assume qualquer responsabilidade de diligência de vida (due diligence) ou de verificação independente de qualquer informação que receba.

A fim de preservar a independência e objetividade de suas respectivas atividades, a S&P mantém determinadas atividades de suas unidades de negócios separadas das de suas outras. Como resultado, certas unidades de negócios da S&P podem dispor de informações que não estão disponíveis às outras. A S&P estabeleceu políticas e procedimentos para manter o sigilo de determinadas informações que não são de conhecimento público recebidas no âmbito de cada processo analítico.

A S&P Ratings Services pode receber remuneração por seus ratings e análises creditícias, normalmente dos emissores ou subscritores dos títulos ou dos devedores. A S&P reserva-se o direito de divulgar seus pareceres e análises. A S&P disponibiliza suas análises e ratings públicos em seus sites na Web, www.standardandpoors.com/ [www.standardandpoors.com.mx /](http://www.standardandpoors.com.mx/) [www.standardandpoors.com.ar /](http://www.standardandpoors.com.ar/) www.standardandpoors.com.br (gratuitos), www.ratingsdirect.com e www.globalcreditportal.com (por assinatura), e pode distribuí-los por outros meios, inclusive em suas próprias publicações ou por intermédio de terceiros redistribuidores. Informações adicionais sobre nossos honorários de rating estão disponíveis em www.standardandpoors.com/usratingsfees.

Austrália

Standard & Poor's (Austrália) Pty. Ltd. Conta com uma licença de serviços financeiros número 337565 de acordo com o Corporations Act 2001. Os ratings de crédito da Standard & Poor's e pesquisas relacionadas não tem como objetivo e não podem ser distribuídas a nenhuma pessoa na Austrália que não seja um cliente pessoa jurídica (como definido no Capítulo 7 do Corporations Act).

STANDARD & POOR'S, S&P and RATINGSDIRECT são marcas registradas da Standard & Poor's Financial Services LLC.

Standard & Poor's Rating Services, Avenida Brigadeiro Faria Lima, 201, 24º andar, 05426-100 São Paulo, SP, Brasil.