

Relatório de Monitoramento

TRX Securitizadora S.A.

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

Data de Publicação: 20 de março de 2017

Analista principal:

Henrique Sznirer, São Paulo, 55 (11) 3039-9723
henrique.sznirer@spglobal.com

Contato analítico adicional:

Hebbertt Soares, São Paulo, 55 (11) 3039-9742
hebbertt.soares@spglobal.com

TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

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

| Perfil | |
|------------------------------------|---|
| Transação: | TRX Securitizadora S.A. 6ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) |
| Emissora: | TRX Securitizadora 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 2017 | | | | |
|--------------------------------|--------------|--------------------------|-------------------------------------|------------------|
| Instrumento | Rating Atual | Rating Inicial | Montante em 24 de Fevereiro de 2017 | Vencimento Final |
| 6ª Série da 1ª Emissão de CRIs | brAAA (sf) | brAAA (sf) Preliminar | R\$ 155,3 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 Fevereiro de 2017 |
| Observações mensais disponíveis | 33 |

Até a data deste monitoramento, havia sido pago um total de R\$ 48,4 milhões, sendo que, desse montante, R\$ 23,2 milhões se referem à amortização de principal e R\$ 25,2 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 fevereiro de 2017:

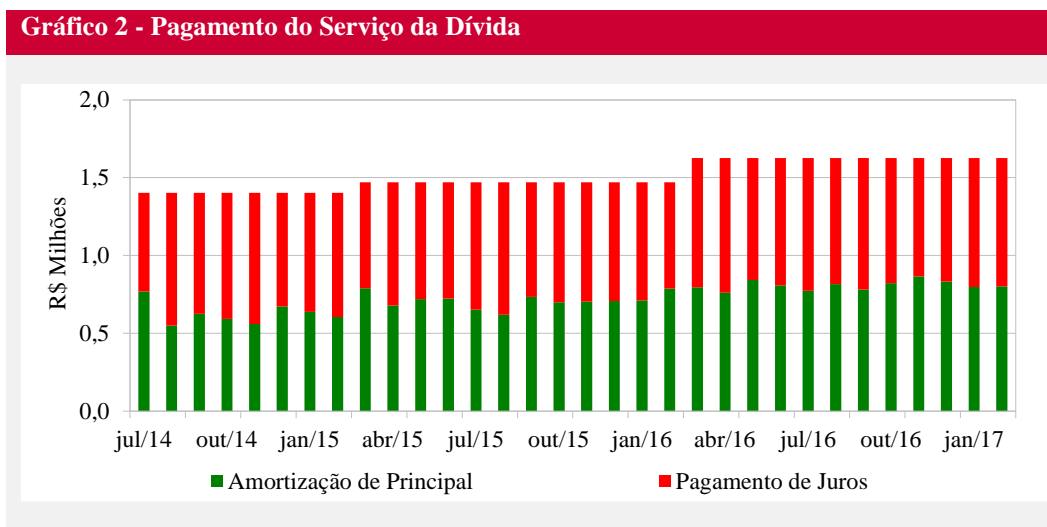
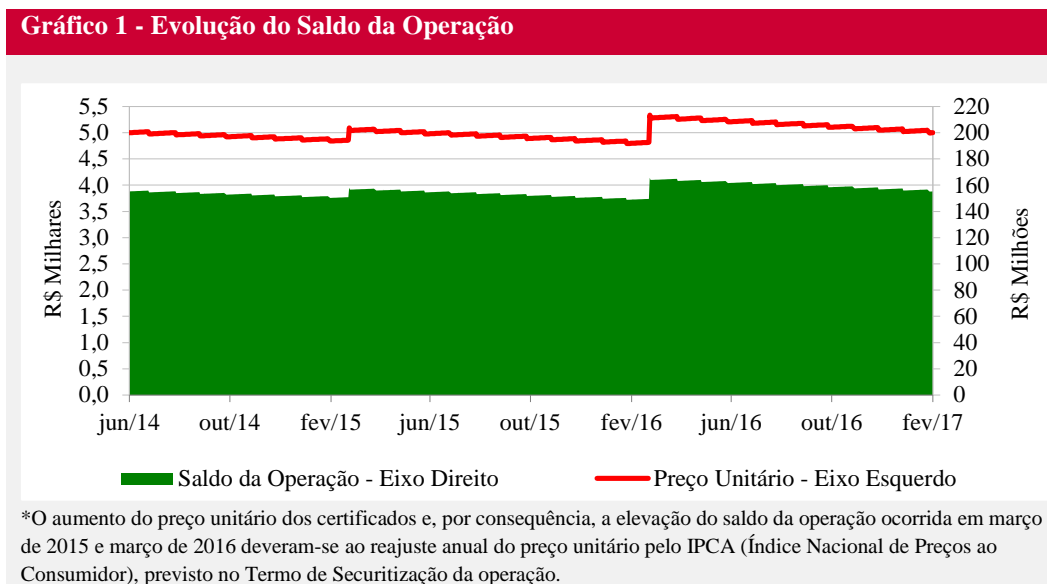


Tabela 2 - Aspectos Informativos

| | |
|--|---|
| Data do último relatório anual | 29 de Abril de 2016 |
| Divergência entre as informações do relatório anual e as informações enviadas à S&P Global Ratings | Não há |
| Último relatório de auditoria | 31 de Dezembro de 2015 |
| Auditor | Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes |
| Parecer do auditor | Os CRIs apresentam adequada posição financeira e patrimonial. |

| Características dos Certificados | | | |
|----------------------------------|---------------------|--------------------|---|
| Instrumento | Data de Início | Rentabilidade-Alvo | Cronograma de Amortização |
| 6ª Série da 1ª Emissão de CRIs | 24 de junho de 2014 | IPCA + 6,2278% | Juros e principal amortizados mensalmente |

A Escala Nacional Brasil de ratings de crédito da S&P Global Ratings 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 S&P Global Ratings 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 S&P Global Ratings ou a qualquer outra escala nacional utilizada pela S&P Global Ratings ou por suas afiliadas, refletindo sua estrutura única, desenvolvida exclusivamente para atender as necessidades do mercado financeiro brasileiro.

Certos termos utilizados neste relatório, 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

- Tabelas de mapeamento das escalas nacionais e regionais da S&P Global Ratings, 1º de junho de 2016
- Estrutura Global de Avaliação de Riscos Operacionais em Operações Estruturadas, 9 de outubro de 2014
- 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
- “Latin American Structured Finance: Scenario And Sensitivity Analysis 2015”, 28 de outubro de 2015
- “Global Structured Finance Scenario And Sensitivity Analysis: Understanding The Effects of Macroeconomic Factors on Credit Quality”, 2 de julho de 2014

Copyright© 2017 pela Standard & Poor's Financial Services LLC. Todos os direitos reservados.

Nenhum conteúdo (incluindo-se ratings, análises e dados relativos a crédito, avaliações, modelos, software ou outras aplicações ou informações obtidas a partir destes) ou qualquer parte destas informações (Conteúdo) pode ser modificada, sofrer engenharia reversa, ser reproduzida ou distribuída de nenhuma forma, nem meio, nem armazenada em um banco de dados ou sistema de recuperação sem a prévia autorização por escrito da Standard & Poor's Financial Services LLC ou de suas afiliadas (coletivamente, S&P). O Conteúdo não deverá ser utilizado para nenhum propósito ilícito ou não autorizado. Nem a S&P, nem seus provedores externos, nem seus diretores, representantes, acionistas, empregados nem agentes (coletivamente, Partes da S&P) garantem a exatidão, completitude, tempestividade ou disponibilidade do Conteúdo. As Partes da S&P não são responsáveis por quaisquer erros ou omissões (por negligência ou não), independentemente da causa, pelos resultados obtidos mediante o uso de tal Conteúdo, ou pela segurança ou manutenção de quaisquer dados inseridos pelo usuário. 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, QUAISQUER GARANTIAS DE COMERCIALIZAÇÃO, OU ADEQUAÇÃO A UM PROPÓSITO OU USO ESPECÍFICO, LIBERDADE DE FALHAS, ERROS OU DEFEITOS DE SOFTWARE, QUE O FUNCIONAMENTO DO CONTEÚDO SEJA ININTERRUPTO OU QUE O CONTEÚDO OPERE COM QUALQUER CONFIGURAÇÃO DE SOFTWARE OU HARDWARE. Em nenhuma circunstância, deverão as Partes da S&P ser responsabilizadas por nenhuma parte, por quaisquer danos, custos, despesas, honorários advocatícios, ou perdas diretas, indiretas, incidentais, exemplares, compensatórias, punitivas, especiais, ou consequentes (incluindo-se, sem limitação, perda de renda ou lucros e custos de oportunidade ou perdas causadas por negligência) com relação a qualquer uso do Conteúdo aqui contido, mesmo se alertadas sobre sua possibilidade.

Análises relacionadas a crédito e outras, incluindo ratings e as afirmações contidas no Conteúdo são declarações de opiniões na data em que foram expressas e não declarações de fatos. As opiniões da S&P, análises e decisões de reconhecimento de ratings (descritas abaixo) não são recomendações para comprar, reter ou vender quaisquer títulos ou tomar qualquer decisão de investimento e não abordam a adequação de quaisquer títulos. Após sua publicação, em qualquer maneira ou formato, a S&P não assume nenhuma obrigação de atualizar o Conteúdo. Não se deve depender do Conteúdo, e este não é um substituto das habilidades, julgamento e experiência do usuário, sua administração, funcionários, conselheiros e/ou clientes ao tomar qualquer decisão de investimento ou negócios. A S&P não atua como agente fiduciário nem como consultora de investimentos exceto quando registrada como tal. Embora obtenha informações de fontes que considera confiáveis, a S&P não conduz auditoria nem assume qualquer responsabilidade de diligência devida (*due diligence*) ou de verificação independente de qualquer informação que receba.

Até o ponto em que as autoridades reguladoras permitam a uma agência de rating reconhecer em uma jurisdição um rating atribuído em outra jurisdição para determinados fins regulatórios, a S&P reserva-se o direito de atribuir, retirar ou suspender tal reconhecimento a qualquer momento e a seu exclusivo critério. As Partes da S&P abdicam de qualquer obrigação decorrente da atribuição, retirada ou suspensão de um reconhecimento, bem como de qualquer responsabilidade por qualquer dano supostamente sofrido por conta disso.

A S&P mantém determinadas atividades de suas unidades de negócios separadas umas das outras a fim de preservar a independência e objetividade de suas respectivas atividades. 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 a confidencialidade de determinadas informações que não são de conhecimento público recebidas no âmbito de cada processo analítico.

A S&P pode receber remuneração por seus ratings e certas análises, 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 www.standardandpoors.com (gratuito), e 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 e RATINGSDIRECT são marcas registradas da Standard & Poor's Financial Services LLC.