

## TRX Securitizadora S.A.

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

**Analista principal:**

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

**Contato analítico adicional:**

Vinicius Cabrera, São Paulo, 55 (11) 3039-9765, vinicius.cabrera@spglobal.com

---

---

**PERFIL**

Tipo de Estrutura	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs)
Emissora	TRX Securitizadora S.A.
Transação	6ª Série da 1ª Emissão de CRIs
Ativos Subjacentes	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.
Agente Fiduciário	Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Provedor da Conta Bancária:	Banco Bradesco S.A.

---

## RATINGS EM SETEMBRO DE 2018

Instrumento	Rating Atual	Rating Inicial	Saldo da Operação em 31 de Julho de 2018	Vencimento Final
6ª Série da 1ª Emissão de CRIs	brAAA (sf)	brAAA (sf) Preliminar	R\$ 151,9 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 DOS CRIS

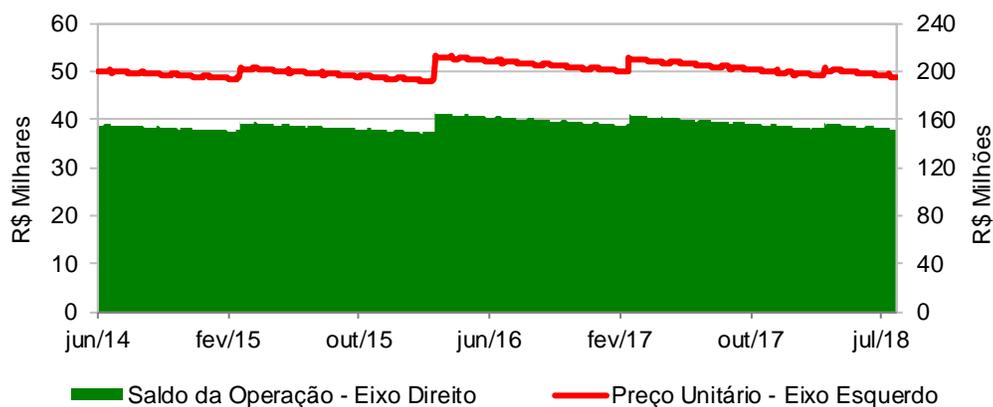
Período de acompanhamento dos CRIs	Junho de 2014 a Julho de 2018
Observações mensais disponíveis	50

Até julho de 2018, havia sido pago um total de R\$ 77,7 milhões, sendo que, desse montante, R\$ 39,3 milhões se referem à amortização de principal e R\$ 38,4 milhões ao pagamento de juros.

## DADOS HISTÓRICOS

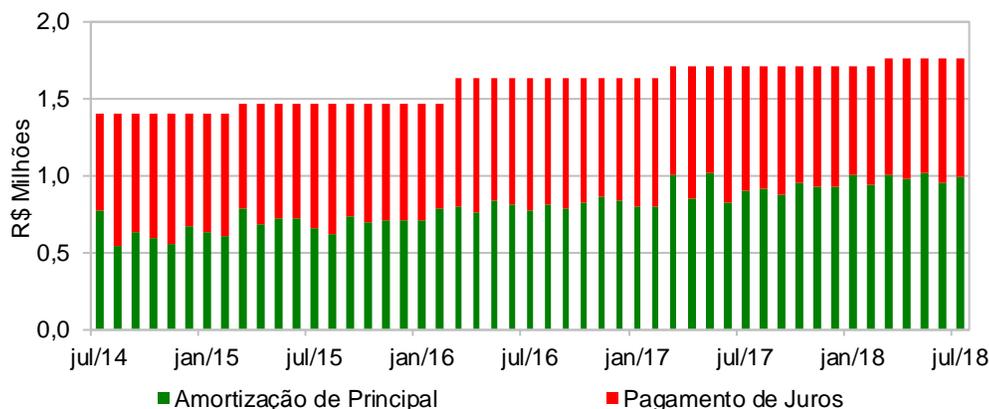
Os gráficos abaixo demonstram o desempenho da operação desde seu início até julho de 2018:

### GRÁFICO 1 - EVOLUÇÃO DO SALDO DOS CRIS



Fonte: Securitizadora.  
Elaboração: S&P Global Ratings.

## GRÁFICO 2 - PAGAMENTO DE JUROS E PRINCIPAL DOS CRIS



Fonte: Securitizadora.  
Elaboração: S&P Global Ratings.

## ASPECTOS INFORMATIVOS

Data do último relatório anual	27 de abril de 2018
Divergências entre as informações do relatório anual e aquelas enviadas à S&P Global Ratings	Não há
Último relatório de auditoria	30 de março de 2017
Auditor	Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes
Parecer do auditor	Os CRIs apresentam adequada posição financeira e patrimonial.

## CARACTERÍSTICAS DOS CERTIFICADOS

Instrumento	Data de Início	Juros Remuneratórios	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](http://www.standardandpoors.com.br) para mais informações.

## Critérios e Artigos Relacionados

### Critérios

- Metodologia de ratings de crédito nas escalas nacionais e regionais, 25 de junho de 2018
- Critério Legal: Operações Estruturadas: Metodologia de avaliação de isolamento de ativos e de sociedades de propósito específico, 29 de março de 2017
- Estrutura Global de Avaliação de Riscos Operacionais em Operações Estruturadas, 9 de outubro 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
- 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
- Entendendo as Definições de Ratings da Standard & Poor's, 3 de junho de 2009

### Artigos

- [Ratings de 64 operações estruturadas revisados após atualização da metodologia e da tabela de mapeamento de ratings na Escala Nacional Brasil](#), 13 de julho de 2018
- [S&P Global Ratings reafirma ratings 'brAAA \(sf\)' de diversos CRIs e CRAs](#), 1 de março de 2018
- Especificações de mapeamento para as escalas nacionais e regionais da S&P Global Ratings, 25 de junho de 2018
- [Várias ações de rating realizadas em FIDCs, CRIs e CRAs após ação no rating soberano e mudanças na metodologia de rating](#), 18 de agosto de 2017
- *Global Structured Finance Scenario And Sensitivity Analysis 2016: The Effects Of Macroeconomic The top Five Macroeconomic Factors*, 16 de dezembro de 2016
- *Latin American Structured Finance Scenario And Sensitivity Analysis 2015: The Effects Of Regional Market Variables*, 28 de outubro de 2015

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, completude, 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 COMERCIALIZABILIDADE, 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. Publicações relacionadas a ratings de crédito podem ser divulgadas por diversos motivos que não dependem necessariamente de uma ação decorrente de um comitê de rating, incluindo-se, sem limitação, a publicação de uma atualização periódica de um rating de crédito e análises correlatas.

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](http://www.standardandpoors.com) (gratuito), e [www.ratingsdirect.com](http://www.ratingsdirect.com) e [www.globalcreditportal.com](http://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](http://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).