

---

# ***TRX Securitizadora S.A.***

***Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2016  
e relatório do auditor independente***



## Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos Administradores e Acionistas  
TRX Securitizadora S.A.

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da TRX Securitizadora S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e as respectivas demonstrações do resultado, 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 práticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da TRX Securitizadora S.A. em 31 de dezembro de 2016, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### Base para opinião

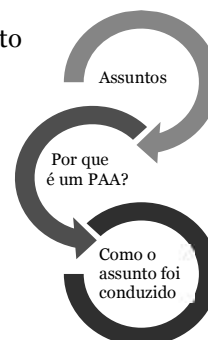
Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Entidade, 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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### Parágrafo de ênfase - Transações com partes relacionadas

Conforme mencionado nas Notas 1 e 13(c), a Companhia tem suas operações conduzidas no contexto de um conjunto de companhias ligadas, de forma que seus resultados são substancialmente decorrentes de transações com partes relacionadas. Caso tais transações tivessem sido realizadas junto a terceiros, os resultados auferidos poderiam ser substancialmente diferentes. Dessa forma, as demonstrações financeiras devem ser analisadas nesse contexto. Nosso relatório não está ressalvado em função desse assunto.

### 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 financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.





TRX Securitizadora S.A.

<b>Porque é um PAA</b>	<b>Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria</b>
<p><b>Análise do valor recuperável dos certificados de recebíveis imobiliários dos patrimônios separados (CRI) (Notas Explicativas 3 (c), (d) e 14)</b></p> <p>A análise do valor recuperável dos certificados de recebíveis imobiliários de cada patrimônio em separado envolve um elevado nível de julgamento por parte da Administração. A determinação desse valor considera a existência de evidência objetiva de perda no valor recuperável do título, com base em fatores internos e externos, tais como níveis de inadimplência, condição do devedor e garantias atreladas aos certificados de recebíveis imobiliários, bem como o cenário econômico atual e prospectivo. Dessa forma, essa foi considerada uma área de foco em nossa auditoria.</p>	<p>Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela administração para a avaliação do valor recuperável dos certificados de recebíveis imobiliários, quando aplicável.</p> <p>Analizamos os fatores considerados pela Administração na determinação do valor recuperável, e em base de testes verificamos o recebimento dos fluxos de aluguéis e correspondente amortização dos CRIs, a condição do devedor e do imóvel objeto da garantia da operação.</p> <p>Consideramos que os critérios adotados pela Administração proporcionam uma base razoável para a determinação do valor recuperável dos certificados de recebíveis imobiliários dos patrimônios em separado, no contexto das demonstrações financeiras.</p>

#### **Outros assuntos**

##### **Demonstração do Valor Adicionado**

A Demonstração do Valor Adicionado (DVA) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016, elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia, foi submetida a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essa demonstração está conciliada com as demonstrações financeiras 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, essa demonstração do valor adicionado foi adequadamente elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e é consistente em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

##### **Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório do auditor**

A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.



TRX Securitizadora S.A.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras 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 financeiras, 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 financeiras 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 financeiras**

---

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade da Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, 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 financeiras.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

---

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 financeiras.

Como parte de uma 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 financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos 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.



TRX Securitizadora S.A.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos 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 práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos 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 financeiras 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 financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança 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 aquele que foi considerado como mais significativo na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constitui o principal assunto de auditoria. Descrevemos esse assunto 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, 30 de março de 2017

PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes  
CRC 2SP000160/O-5

João Manoel dos Santos  
Contador CRC 1RJ054092/O-0 "S" SP



TRX Securitizadora S.A.



## 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 2016, acompanhadas do relatório dos auditores independentes.

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.

### ***Conclusão do processo de registro da Companhia na CVM***

Em 02 de março de 2011, a TRX Securitizadora S.A. obteve juntamente a Comissão de Valores Mobiliários (CVM), o registro de código CVM 2242-0 de Companhia Aberta classificada na categoria B.

### ***Capital social***

O capital social subscrito da TRX Securitizadora S.A., em 30 de dezembro de 2016, é de R\$ 150.000 (cento e cinquenta mil reais), divididos em 150.000 (cento e cinquenta mil) ações ordinárias, todas nominativas, sem valor nominal e sem ações em tesouraria. Da totalidade do capital social, encontra-se integralizado o montante de R\$ 105.000 (cento e cinco mil reais) em moeda corrente nacional, restando a ser integralizado, em moeda corrente nacional, até a data de 31 de dezembro de 2017, o valor de R\$ 45.000 (quarenta e cinco mil reais).

### ***Resultado do exercício***

O prejuízo do exercício foi de R\$ 109.335, sendo que ano anterior a Companhia apresentou um lucro líquido de R\$ 5.585.

### ***1º Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários***

Refere-se aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) emitidos e negociados pela Companhia, sendo a 1ª, 3ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª, 11ª, 12ª, 13ª, 14ª e 15ª Series da 1ª Emissão com amortizações mensais e atualização monetária anual de acordo com a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo IPCA/IBGE e lastreada com os CCIs, os quais estão vinculados aos recebíveis de alugueis dos devedores apresentados abaixo.



<b>Cedente</b>	<b>Devedor</b>	<b>Serie</b>	<b>Indexador e Juros</b>	<b>Qtde.</b>	<b>Data de emissão</b>	<b>Valor</b>
Owens 19 Emp. Imob. S.A.	Cosma do Brasil Prod. S. Auto. Ltda.	1ª série	IPCA+8,15%	48	10/10/2011	14.530.836
Owens 20 Emp. Imob. S.A.	Cosma do Brasil Prod. S. Auto. Ltda.	3ª série	IPCA+8,56%	52	27/12/2011	15.703.768
Log. Sal. Emp. Imob. S.A.	BRF S.A.	6ª série	IPCA+6,23%	3.105	19/05/2014	155.250.000
Carnegie 25 Emp. Imob. S.A.	Atento Brasil S.A.	7ª série	IPCA+6,48%	75	15/09/2014	26.674.943
Windsor 33 Emp. Imob. S.A.	Contax S.A.	8ª série	IPCA+7,12%	135	19/09/2014	45.973.330
Maori 08 Emp. Imob.S.A.	Fundo de Invest. Imob. EDOM 2	9ª série	TR+9,80%	104	16/12/2014	34.880.000
Maori 07 Emp. Imob. S.A.	Fundo de Invest. Imob. EDOM 2	10ª série	TR+9,80%	117	16/12/2014	39.120.000
Maui 10 Emp. Imob. S.A.	Fundo de Invest. Imob. EDOM 2	11ª série	TR+9,80%	135	16/12/2014	45.307.000
Maui 09 Emp. Imob. S.A.	Fundo de Invest. Imob. EDOM 2	12ª série	IPCA+7,9376%	2.751	15/12/2015	27.510.000
Trajano 21 Emp. Imob. S.A.	Teleperformance CRM S.A.	13ª série	IPCA+6,1533%	68.308	15/09/2016	68.308.000
Mokarran 48 Emp. Imob. S.A.	Ambev S.A.	14ª série	IGPM+7,7604%	71.978	15/04/2016	71.978.000
Logbras Embu Emp. Imob. S.A.	BRF S.A.	15ª série	IPCA+7,2115%	50	04/05/2016	5.438.662

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da 1ª, 3ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª, 11ª, 12ª, 13ª, 14ª e 15ª Series da 1ª emissão, foram emitidos ao amparo do regime fiduciário e através do instrumento particular de alienação fiduciária, os recebíveis imobiliários lastro dos CRIs contam com a garantia dos imóveis objetos de locações, conforme os Termos de Securitização das respectivas Series. A Companhia não é responsável pela cobertura de qualquer inadimplência ou patrimônio líquido negativo de qualquer uma das emissões realizadas.

### ***Outras informações***

De acordo com a Instrução CVM n. 381, de 14 de janeiro de 2003, a administração não contratou outros serviços com o auditor independente, responsável pelo exame das demonstrações financeiras e revisão limitada das Informações Trimestrais da Companhia, que não seja de auditoria independente. A política de atuação da Companhia, bem como das demais empresas do grupo da Companhia, quanto à contratação de serviços não relacionados à auditoria junto à empresa de auditoria, se fundamenta nos princípios que preservam a independência do auditor independente.

### ***Conselho de Administração e Diretoria Administrativa***

Os membros do conselho de Administração e da Diretoria Administrativa, estão compostos por três membros, os quais possuem mandatos válidos por dois anos.

#### **Membros do conselho**

Luiz Augusto Faria do Amaral - Presidente  
Jose Alves Neto - Conselheiro Efetivo  
Barbara Bueno Munin - Conselheiro Efetivo

#### **Membros da diretoria**

Luiz Augusto Faria do Amaral – Diretor Presidente  
José Alves Neto – Diretor Executivo  
Eduardo Lins de Lima Menge – Diretor de Relações com Investidores

São Paulo, 30 de março de 2017

A Administração



# TRX Securitizadora S.A.

## Balancos patrimoniais em 31 de dezembro

(Em Reais)

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>Passivo</b>	<b>Nota</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Circulante</b>				<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	5.484	24.663	Fornecedores - partes relacionadas	7	42.926	13.190
Contas a receber - partes relacionadas	5	12.266	-	Impostos e contribuições a recolher		5.949	2.057
Impostos a compensar		33.141	20.699	Dividendos propostos	8 c	<u>2.653</u>	<u>2.653</u>
Outros créditos	13 b	-	<u>1.236</u>				
<b>Total do ativo circulante</b>		<u>50.891</u>	<u>46.598</u>	<b>Total do passivo circulante</b>		<u>51.528</u>	<u>17.900</u>
<b>Não circulante</b>				<b>Patrimônio Líquido</b>			
Contratos de mútuo - partes relacionadas	6	-	<u>80.000</u>	Capital social subscrito	8	150.000	150.000
				(-) Capital social a integralizar		(45.000)	(45.000)
<b>Total do ativo não circulante</b>		-	<u>80.000</u>	Reservas de lucros		-	3.698
				Prejuízos acumulados		<u>(105.637)</u>	<u>-</u>
				<b>Total do patrimônio líquido</b>		<u>(637)</u>	<u>108.698</u>
<b>Total do ativo</b>		<u>50.891</u>	<u>126.598</u>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<u>50.891</u>	<u>126.598</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

# TRX Securitizadora S.A.

## Demonstração do resultado

### Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em Reais)

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Receita operacional líquida</b>	9	<u>516.614</u>	<u>183.889</u>
<b>Despesas operacionais</b>			
Despesas administrativas e gerais	10	(619.971)	(175.726)
Despesas tributárias		<u>(502)</u>	<u>(158)</u>
<b>Resultado antes do resultado financeiro</b>		<u>(103.859)</u>	<u>8.005</u>
Despesas financeiras	11	(3.208)	(3.379)
Receitas financeiras	11	<u>1.236</u>	<u>6.271</u>
<b>Resultado antes do imposto de renda e contribuição social</b>		<u>(105.831)</u>	<u>10.897</u>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>	3 g		
Imposto de renda		(2.190)	(3.320)
Contribuição social		<u>(1.314)</u>	<u>(1.992)</u>
<b>Lucro líquido (prejuízo) do exercício</b>		<u>(109.335)</u>	<u>5.585</u>
<b>Lucro (prejuízo) por ação</b>		<u>(0,73)</u>	<u>0,04</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

TRX Securitizadora S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em Reais)

	Capital social	Capital social a integralizar	Reservas de lucros		Lucro/(prejuízos) acumulados	Total
			Reserva legal	Retenção de lucros		
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2014</b>	<u>150.000</u>	<u>(45.000)</u>	<u>766</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>105.766</u>
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	5.585	5.585
• Destinação:	-	-	-	-	-	-
Reserva Legal	-	-	279	-	(279)	-
• Dividendos propostos	-	-	-	-	(2.653)	(2.653)
• Retenção de lucros	-	-	-	2.653	(2.653)	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2015</b>	<u>150.000</u>	<u>(45.000)</u>	<u>1.045</u>	<u>2.653</u>	<u>-</u>	<u>108.698</u>
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	(109.335)	(109.335)
Compensação de prejuízos com reservas	-	-	(1.045)	(2.653)	3.698	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2016</b>	<u>150.000</u>	<u>(45.000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(105.637)</u>	<u>(637)</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

# TRX Securitizadora S.A.

## Demonstração dos fluxos de caixa - Método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em Reais)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>		
<b>Lucro líquido / (prejuízo) do exercício</b>	(109.335)	5.585
<b>Variações nos ativos e passivos</b>		
(Aumento) redução em clientes	(12.266)	-
(Aumento) redução em impostos a compensar	(12.442)	(1.950)
(Aumento) redução em outros créditos	1.236	133.616
Aumento (redução) em fornecedores	29.736	(139.238)
Aumento (redução) em impostos e contribuições a recolher	<u>3.892</u>	<u>(3.209)</u>
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais</b>	<u>(99.179)</u>	<u>(5.196)</u>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimento</b>		
(Aumento) redução em contratos de mútuo	<u>80.000</u>	<u>(80.000)</u>
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento</b>	<u>80.000</u>	<u>(80.000)</u>
<b>Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>(19.179)</u>	<u>(85.196)</u>
<b>Demonstração da redução no caixa e equivalentes de caixa</b>		
No início do exercício	24.663	109.859
No fim do exercício	<u>5.484</u>	<u>24.663</u>
<b>Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>(19.179)</u>	<u>(85.196)</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

# TRX Securitizadora S.A.

## Demonstração do valor adicionado

### Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em Reais)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Receitas</b>		
Receita bruta de serviços	571.792	203.530
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>		
Serviços prestados de terceiros	(119.554)	(106.816)
Outras despesas operacionais	<u>(500.417)</u>	<u>(68.911)</u>
<b>Valor adicionado líquido produzido pela entidade</b>	<u>(48.179)</u>	<u>27.803</u>
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>		
Receita financeira	<u>1.236</u>	<u>6.271</u>
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>	<u>(46.943)</u>	<u>34.074</u>
<b>Distribuição do valor adicionado</b>		
Impostos, taxas e contribuições		
Federais	(30.595)	(14.934)
Estaduais	(28.589)	(10.176)
Despesas financeiras	(3.208)	(3.379)
Dividendos propostos	-	(2.653)
(Lucros retidos) prejuízo do exercício	<u>109.335</u>	<u>(2.932)</u>
<b>Valor adicionado distribuído</b>	<u>46.943</u>	<u>(34.074)</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

# TRX Securitizadora S.A.

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016 (Em reais)

---

### 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 2 de março de 2011, a TRX Securitizadora S.A. obteve juntamente à Comissão de Valores Mobiliários (CVM), o registro de código CVM 2242-0 de Companhia Aberta classificada na categoria B. Dessa forma, a partir desta data a Companhia está apta a efetuar operações de securitização com emissões públicas.

As operações da Companhia são conduzidas no contexto de um conjunto de Companhias ligadas, que possui como controladora a TRX Holding Investimentos e Participações S.A. Os benefícios dos serviços prestados entre essas companhias e os custos da estrutura operacional e administrativa são absorvidos, segundo a praticabilidade e a razoabilidade de lhes serem atribuídos, em conjunto ou individualmente, desta forma os resultados auferidos pela Companhia poderiam vir a ser diferentes, caso as operações fossem realizadas com terceiros (Nota 13(c)).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2016 a Companhia emitiu:

A 13ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs – da Companhia é lastreada por Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) emitida pela Logbras Embu Empreendimentos Imobiliários S.A., tendo como lastro o contrato de locação firmado entre a emitente e a Ambev S.A. – Embu/SP, e cedido à Companhia. A emissão foi realizada com esforços restritos de colocação, conforme os termos da Instrução CVM 476/09.

A 14ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs – da Companhia é lastreada por Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) emitida pela Pacificus 47 Empreendimentos Imobiliários S.A., tendo como lastro o contrato de locação firmado entre a emitente e a BR Foods – Fortaleza/CE, e cedido à Companhia. A emissão foi realizada com esforços restritos de colocação, conforme os termos da Instrução CVM 476/09.

A 15ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs – da Companhia é lastreada por Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) emitida pela Logbras Salvador Empreendimentos Imobiliários S.A., tendo como lastro o contrato de locação firmado entre a emitente e a BR Foods – Salvador/BA., e cedido à Companhia. A emissão foi realizada com esforços restritos de colocação, conforme os termos da Instrução CVM 476/09.

### Plano da administração de liquidez da Companhia

A Companhia apresenta patrimônio líquido negativo e capital circulante líquido negativo. Não obstante os acionistas da Companhia reiteram o compromisso de aporte de recursos na Companhia, incluindo a integralização de capital descrita na Nota 8(a), para que a Companhia mantenha suas operações em regime normal. Não obstante, a Companhia auferiu lucro líquido de 1º de janeiro a 28 de fevereiro de 2017, desta forma o patrimônio líquido já se encontra positivo.

# TRX Securitizadora S.A.

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016 (Em reais)

---

### 2 Apresentação das demonstrações financeiras

#### *a. Base de apresentação*

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base na Lei nº 6.404/76, complementada pelas alterações introduzidas pelas Leis nº 11.638/07 e 11.941/09 e nos Pronunciamentos, Interpretações e Orientações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e deliberados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis a Companhia.

As demonstrações financeiras foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016 foram aprovadas pela Administração da Companhia em 30 de março de 2017.

#### *b. Apresentação do resultado abrangente*

A demonstração do resultado abrangente não está sendo apresentada, pois não há valores a serem apresentados sobre esse conceito, ou seja, o resultado do exercício é igual ao resultado abrangente total.

#### *c. Uso de estimativas e julgamentos*

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

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

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

# TRX Securitizadora S.A.

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

(Em reais)

---

### 3 Principais práticas contábeis

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

#### **a. Resultado**

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

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2016, a Companhia atuou somente com operações vinculadas ao regime fiduciário pleno. Pela fidúcia, tais créditos ficam excluídos do patrimônio comum da Companhia, passando a constituir direitos patrimoniais separados, com o propósito específico e exclusivo de responder pela realização dos direitos dos investidores.

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

Em 31 de dezembro de 2016 e de 2015, os ativos e passivos relativos aos patrimônios separados são apresentadas fora das rubricas contábeis referentes à Companhia (Nota 14).

#### **c. Caixa e equivalentes de caixa**

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



# TRX Securitizadora S.A.

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016 (Em reais)

---

### **d. Avaliação do valor recuperável de ativos da Companhia e dos Patrimônios em Separado**

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

A análise do valor recuperável dos certificados de recebíveis imobiliários de cada patrimônio em separado (Nota 14) envolve um elevado nível de julgamento por parte da Administração. A Administração, no processo de avaliação do valor recuperável considerou, entre outras, a condição do devedor, sua pontualidade no pagamento dos aluguéis e o imóvel objeto do “built to suit” atrelado à operação.

### **e. Ativos e passivos circulantes e não circulantes**

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

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

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

### **f. Ativos e passivos contingentes**

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

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

### **g. Provisão para imposto de renda e contribuição social**

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

# TRX Securitizadora S.A.

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016 (Em reais)

---

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

### ***h. Instrumentos financeiros***

O reconhecimento, mensuração e evidência dos instrumentos financeiros da Companhia podem ser classificados nas seguintes categorias: (i) ativo ou passivo financeiro mensurado ao valor justo por meio do resultado, (ii) empréstimos e recebíveis, (iii) passivos financeiros registrado ao custo amortizado. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos e passivos financeiros foram adquiridos.

#### **(i) Ativos e passivos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado**

Um ativo financeiro é classificado pelo valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação e seja designado como tal no momento do reconhecimento inicial. Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e mudanças no valor justo desses ativos são reconhecidas no resultado do exercício.

#### **(ii) Empréstimos e recebíveis**

São ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis que não estão cotados em mercado ativo, os quais são mensurados pelo custo amortizado usando o método dos juros efetivos.

#### **(iii) Passivos financeiros registrados ao custo amortizado**

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

### ***i. Lucro por ação***

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

# TRX Securitizadora S.A.

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

(Em reais)

### 4 Caixas e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa, depósitos bancário e aplicações financeiras. As aplicações em 2015 referiam-se substancialmente operações compromissadas (debêntures), remunerada a taxa de 72% do CDI – Certificado de Depósitos Interbancários, com vencimento até 26 de dezembro de 2016, entretanto com liquidez diária, sem multas, restrições ou alterações no percentual de rentabilidade por resgate antecipado.

<u>Descrição</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bancos	5.484	7.074
Aplicações financeiras	-	17.589
Total	<u>5.484</u>	<u>24.663</u>

### 5 Contas a receber

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

<u>Descrição</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Contas a receber	<u>12.266</u>	-
Total	<u>12.266</u>	-

### 6 Contratos de mútuo

Referia-se a 2 contratos de mútuo concedidos à TRX Holding Investimentos e Participações S.A., controladora da Companhia, em agosto de 2015, sem remuneração. Liquidados no segundo trimestre de 2016.

<u>Descrição</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Contratos de mútuo	-	80.000
Total	<u>-</u>	<u>80.000</u>

### 7 Fornecedores

Referem-se basicamente ao saldo a pagar das despesas alocadas à Companhia de gastos administrativos, incorridos pela estrutura do Grupo TRX da estruturação e emissão do CRI da 13ª, 14ª e 15ª série. (Nota 10)

<u>Descrição</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Fornecedores	<u>42.926</u>	<u>13.190</u>
Total	<u>42.926</u>	<u>13.190</u>

# TRX Securitizadora S.A.

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

(Em reais)

### 8 Patrimônio líquido

#### a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2016 o capital social subscrito está representado por 150.000 (cento e cinquenta mil) ações ordinárias, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real), todas nominativas, sem valor nominal. Da totalidade do capital social, encontra-se integralizado o montante de R\$ 105.000 em moeda corrente nacional, restando a ser integralizado, em moeda corrente nacional o montante de R\$ 45.000. Em 1 de fevereiro de 2016 em Assembleia Geral Extraordinária foi deliberada a prorrogação do prazo de integralização do capital subscrito de R\$ 45.000 até 31 de dezembro de 2017.

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

A Companhia está autorizada a aumentar o capital social até montante de R\$ 1.000.000 (um milhão de reais), independentemente de Assembleia Geral e Reforma Estatutária. Conforme o artigo 6 do Estatuto Social, o Conselho de Administração fixará o número, o preço, o prazo de integralização e as demais condições da emissão de ações, observadas as normas legais e estatutárias.

#### b. Reservas

##### Reserva legal

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

Em 31 de dezembro de 2016 a Companhia utilizou o saldo da reserva legal para compensação parcial de prejuízos acumulados no montante de R\$ 1.045.

##### Reserva de lucros

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

#### c. Dividendos

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

# TRX Securitizadora S.A.

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

(Em reais)

### d. Remuneração de diretoria

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015, a Companhia não incorreu em despesas com remuneração de diretoria.

### 9 Receita líquida de serviços

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

Descrição	2016	2015
Receita bruta de serviços	571.792	203.530
Impostos e contribuições incidentes sobre a receita (ISS, PIS, COFINS)	(55.178)	(19.641)
Total	<u>516.614</u>	<u>183.889</u>

### 10 Despesas administrativas e gerais

As despesas administrativas estão demonstradas no quadro abaixo:

Descrição	2016	2015
Serviços técnicos	(103.268)	(81.606)
Assistência jurídica	(16.285)	(25.210)
Outras despesas administrativas (*)	(434.821)	-
Anúncios e publicações	(40.573)	(55.378)
Emolumentos e taxas	(17.625)	(9.050)
Outras	(7.399)	(4.482)
Total	<u>(619.971)</u>	<u>(175.726)</u>

(\*) Em 2016 refere-se a despesas alocadas à Companhia de gastos administrativos, incorridos pela estrutura do Grupo TRX na estruturação e emissão do CRI da 13<sup>a</sup>, 14<sup>a</sup> e 15<sup>a</sup> série. (Nota 7), devidos à TRX Holding Investimentos e Participações S.A.

### 11 Despesas e receitas financeiras

Despesas financeiras	2016	2015
Juros e atualização monetária sobre pagamentos em atraso	(619)	(574)
Despesas bancárias	(2.259)	(1.986)
Outros	(330)	(819)
	<u>(3.208)</u>	<u>(3.379)</u>
Receitas financeiras		
Rendimentos de aplicação financeira	<u>1.236</u>	<u>6.271</u>
	<u>1.236</u>	<u>6.271</u>

# TRX Securitizadora S.A.

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

(Em reais)

### 12 Instrumentos financeiros

A Companhia não possui operações com instrumentos financeiros não refletidos nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016, exceto pelas operações do regime fiduciário pleno, que pelo próprio regime e pela transferência substancial de riscos e benefícios na venda/cessão dos ativos, foram apartadas das demonstrações financeiras e são apresentadas separadamente, na Nota 14. A Companhia não realizou operações com instrumentos derivativos durante o exercício.

O valor contábil dos instrumentos financeiros registrados no balanço patrimonial reflete, conforme avaliação da administração, a melhor estimativa de valor de mercado, pois todos os instrumentos financeiros tem vencimento de curto prazo.

Os instrumentos financeiros ativos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015 são descritos a seguir:

	<b>31/12/2016</b>			
<b>Descrição</b>	<b>Valor justo por meio do resultado</b>	<b>Empréstimos e recebíveis</b>	<b>Passivos financeiros registrados ao custo amortizado</b>	<b>Total</b>
<b>Ativo</b>				
Contas a receber	-	12.266	-	12.266
Total	-	12.266	-	12.266
<b>Passivo</b>				
Fornecedores	-	-	42.926	42.926
Total	-	-	42.926	42.926

# TRX Securitizadora S.A.

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

(Em reais)

	<u>31/12/2015</u>			
<b>Descrição</b>	<b>Valor justo por meio do resultado</b>	<b>Empréstimos e recebíveis</b>	<b>Passivos financeiros registrados ao custo amortizado</b>	<b>Total</b>
<b>Ativo</b>				
Aplicações financeiras	17.589	-	-	17.589
Recebíveis - mútuo	-	80.000	-	80.000
Total	<u>17.589</u>	<u>80.000</u>	<u>-</u>	<u>97.589</u>
<b>Passivo</b>				
Fornecedores	-	-	13.190	13.190
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13.190</u>	<u>13.190</u>

As operações da Companhia estão sujeitas aos fatores de risco abaixo descritos:

**Risco de liquidez** – Considerando pela capacidade de a Companhia gerenciar os prazos de recebimento dos seus ativos em relação aos pagamentos derivados das obrigações assumidas. Esse risco é eliminado pela análise das obrigações assumidas e manutenção de caixa e equivalentes de caixa que supere as obrigações de curto prazo assumidas.

**Risco de crédito** - A Administração monitora ativamente a qualidade de créditos das instituições financeiras onde mantém os recursos investidos e, gerencia o risco frente ao retorno esperado dos investimentos de forma que não espera que nenhuma contraparte falhe em cumprir com suas obrigações. Adicionalmente as operações de securitização não tem coobrigação da securitizadora.

**Análise de sensibilidade** – Em atenção ao disposto na Instrução Normativa CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, Companhia avalia que não está exposta a riscos de mercado considerados relevantes por sua Administração, visto que as operações de securitização não tem coobrigação por parte da Companhia. Adicionalmente, o passivo, representado pelos Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Direitos Creditórios de alugueis, está vinculado a ativos que variam de acordo com o mesmo indexador.

Nesse sentido, os instrumentos financeiros representados pelos CRIs – Certificados de Recebíveis Imobiliários e pelos contratos de recebíveis tomados como lastro para a emissão desses certificados estão sujeitos as condições equivalentes de taxas, indexadores e prazos, situação que torna neutro os efeitos decorrentes de quaisquer cenários econômicos aos quais a Companhia pode estar exposta. Essa condição é reforçada por serem instrumentos financeiros cuja negociação é vedada, por estarem segregados do patrimônio comum da securitizadora.

# TRX Securitizadora S.A.

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

(Em reais)

**Hierarquia de valor justo** - A Companhia divulga seus ativos e passivos financeiros a valor justo, com base nos pronunciamentos contábeis pertinentes que definem valor justo, os quais se referem a conceitos de avaliação e requerimento de divulgações sobre o valor justo.

Especificamente quanto a divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

- Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento;
- Hierarquização em 3 níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com inputs observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.

A valorização em 3 níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia. Esses dois tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

- Nível 1 – Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;
- Nível 2 – Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis;
- Nível 3 – Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis.

A composição abaixo demonstra ativos financeiros da companhia à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia de valorização.

	<b>Nível de Hierarquia</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Ativos</b>			
Ativos Financeiros			
Ativo Financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado – Debêntures	2	-	17.589

### 13 Outras informações

#### a. Provisão para contingências

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



# TRX Securitizadora S.A.

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

(Em reais)

---

### **b. Outros créditos**

Refere-se basicamente a despesas de patrimônio separado pagas pela Companhia e reembolsadas no mês subsequente.

### **c. Partes relacionadas**

No exercício de 2015 a Companhia adquiriu CCI da Mokarran 48 (Nota 14) que serviram de lastro à emissão de CRIs.

Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia possuía contratos de mútuo concedido à TRX Holding Investimentos e Participações S.A., no montante de R\$ 80.000 (Nota 6).

Em 31 de dezembro de 2016, a Companhia auferiu receitas com a estruturação das novas operações de securitização dos créditos imobiliários e com a gestão dos patrimônios separados (Notas 1 e 9), contas a receber (Nota 5), e incorreu em despesas administrativas (Notas 7 e 10).

### **d. Prestadores de serviços**

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que a Companhia, no exercício findo em 31 de dezembro de 2016, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço à Companhia.

## **14 Operações Securitizadas**

As operações realizadas pela Companhia foram:

A 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs – da Companhia é lastreada por Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) emitida pela Owens 19 Empreendimentos Imobiliários S.A. e cedida à Companhia, tendo como lastro o contrato de locação firmado entre a emitente e a Cosma do Brasil Produtos e Serviços Automotivos Ltda. e o imóvel atrelado à operação. A emissão foi realizada com esforços restritos de colocação, conforme os termos da Instrução CVM 476/09.

A 3ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs – da Companhia é lastreada por Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) emitida pela Owens 20 Empreendimentos Imobiliários S.A., e cedida à Companhia, tendo como lastro o contrato de locação firmado entre a emitente e a Cosma do Brasil Produtos e Serviços Automotivos Ltda., e o imóvel atrelado à operação. A emissão foi realizada com esforços restritos de colocação, conforme os termos da Instrução CVM 476/09.

A 6ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs – da Companhia a qual é lastreada por Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) emitida pela Logbras Salvador Empreendimentos Imobiliários S.A., e cedida à Companhia, tendo como lastro o contrato de locação firmado entre a emitente e a BRF S.A., e o imóvel atrelado à operação. A emissão foi uma oferta pública, conforme os termos da Instrução CVM 400/03.

A 7ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs – da Companhia é lastreada por Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) emitida pela Carnegie 25 Empreendimentos Imobiliários S.A., e cedida à Companhia, tendo como lastro o contrato de locação firmado entre a emitente e a Atento Brasil

# TRX Securitizadora S.A.

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016 (Em reais)

---

S.A., e o imóvel atrelado à operação. A emissão foi realizada com esforços restritos de colocação, conforme os termos da Instrução CVM 476/09.

A 8ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs – da Companhia é lastreada por Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) emitida pela Windsor 33 Empreendimentos Imobiliários S.A., e cedida à Companhia, tendo como lastro o contrato de locação firmado entre a emitente e a Contax S.A., e o imóvel atrelado à operação. A emissão foi realizada com esforços restritos de colocação, conforme os termos da Instrução CVM 476/09.

A 9ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs – da Companhia é lastreada por Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) emitida pela Maori 08 Empreendimentos Imobiliários S.A. e Maori 07 Empreendimentos Imobiliários S.A., e cedida à Companhia, tendo como lastro o contrato de compra e venda do imóvel firmado entre a emitente e o Fundo de Investimento Imobiliário EDOM 02, e o imóvel atrelado à operação. A emissão foi realizada com esforços restritos de colocação, conforme os termos da Instrução CVM 476/09.

A 10ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs – da Companhia é lastreada por Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) emitida pela Maui 10 Empreendimentos Imobiliários S.A. e Maui 09 Empreendimentos Imobiliários S.A., e cedida à Companhia, tendo como lastro o contrato de compra e venda do imóvel firmado entre a emitente e o Fundo de Investimento Imobiliário EDOM 02, e o imóvel atrelado à operação. A emissão foi realizada com esforços restritos de colocação, conforme os termos da Instrução CVM 476/09.

A 11ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs – da Companhia é lastreada por Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) emitida pela Trajano 21 Empreendimentos Imobiliários S.A., e cedida à Companhia, tendo como lastro o contrato de compra e venda do imóvel firmado entre a emitente e o Fundo de Investimento Imobiliário EDOM 02, e o imóvel atrelado à operação. A emissão foi realizada com esforços restritos de colocação, conforme os termos da Instrução CVM 476/09.

A 12ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs – da Companhia é lastreada por Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) emitida pela Mokarran 48 Empreendimentos Imobiliários S.A., e cedida à Companhia, tendo como lastro o contrato de locação firmado entre a emitente e a Teleperformance CRM S.A., e o imóvel atrelado à operação. A emissão foi realizada em 2015 com esforços restritos de colocação, conforme os termos da Instrução CVM 476/09.

A 13ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs – da Companhia é lastreada por Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) emitida pela Logbras Embu Empreendimentos Imobiliários S.A., e cedida à Companhia, tendo como lastro o contrato de locação firmado entre a emitente e a Ambev S.A. – Embu/SP, e o imóvel atrelado à operação. A emissão foi realizada com esforços restritos de colocação, conforme os termos da Instrução CVM 476/09.

A 14ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs – da Companhia é lastreada por Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) emitida pela Pacificus 47 Empreendimentos Imobiliários S.A., e cedida à Companhia, tendo como lastro o contrato de locação firmado entre a emitente e a BR Foods – Fortaleza/CE, e o imóvel atrelado à operação. A emissão foi realizada com esforços restritos de colocação, conforme os termos da Instrução CVM 476/09.

A 15ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs – da Companhia é lastreada por Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) emitida pela Logbras Salvador Empreendimentos Imobiliários S.A., e cedida à Companhia, tendo como lastro o contrato de locação firmado entre a emitente e a BR

## TRX Securitizadora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

(Em reais)

---

Foods – Salvador/BA, e o imóvel atrelado à operação. A emissão foi realizada com esforços restritos de colocação, conforme os termos da Instrução CVM 476/09.

Série	Valor original	Data de emissão	Data de vencimento	Taxas de juros CRIS	Taxa de juros lastro
1ª série	14.530.836	10/10/2011	09/02/2022	IPCA+8,15%	IPCA+8,78%
3ª série	15.703.768	27/12/2011	09/03/2022	IPCA+8,56%.	IPCA+9,15%
6ª série	155.250.000	19/05/2014	17/12/2027	IPCA+6,23%.	IPCA+6,23%
7ª série	26.674.943	15/09/2014	06/11/2023	IPCA+6,48%.	IPCA+6,48%.
8ª série	45.973.331	17/09/2014	11/12/2023	IPCA+7,12%.	IPCA+7,12%.
9ª série	34.880.000	16/12/2014	16/12/2029	TR+9,80%	TR+9,80%
10ª série	39.120.000	16/12/2014	06/12/2029	TR+9,80%	TR+9,80%
11ª série	45.307.000	16/12/2014	06/12/2029	TR+9,80%	TR+9,80%
12ª série	27.510.000	15/12/2015	09/03/2026	IPCA+7,9376%	IPCA+7,9376%
13ª série	68.308.000	15/09/2016	14/09/2031	IPCA+6,1533%	IPCA+6,1533%
14ª série	71.978.000	15/04/2016	10/12/2031	IGPM+7,7604%	IGPM+7,7604%
15ª série	5.438.662	04/05/2016	17/12/2027	IPCA+7,2115%	IPCA+7,2115%

Todas as séries possuem amortização mensal de principal e juros e não possuem CRIs juniores.

Não ocorreram retrocessões e inadimplências no exercício findo em 31 de dezembro de 2016 e de 2015.

Em atendimento a determinação da Lei nº 9.514/97, as operações de securitização (CRIs emitidos) tem seus registros contábeis mantidos de forma segregada dessas informações intermediárias. Os saldos individuais, de cada operação de securitização, estão apresentados a seguir:

# TRX Securitizadora S.A.

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

(Em reais)

1ª série da 1ª emissão	31/12/2016		31/12/2015	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
<b>Balanco</b>				
Depósitos bancários vinculados	139.080	-	228.014	-
Cédulas de créditos imobiliários	13.232.260	-	14.090.998	-
Certificados de recebíveis imobiliários	-	13.086.672	-	13.959.723
Patrimônio líquido excedente	-	284.668	-	359.289
<b>Total</b>	<b>13.371.340</b>	<b>13.371.340</b>	<b>14.319.012</b>	<b>14.319.012</b>
3ª série da 1ª emissão	31/12/2016		31/12/2015	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
<b>Balanco</b>				
Depósitos bancários vinculados	5.023	-	129	-
Cédulas de créditos imobiliários	14.301.809	-	15.168.250	-
Certificados de recebíveis imobiliários	-	14.169.441	-	15.051.765
Patrimônio líquido excedente	-	137.391	-	116.614
<b>Total</b>	<b>14.306.832</b>	<b>14.306.832</b>	<b>15.168.379</b>	<b>15.168.379</b>
6ª série da 1ª emissão	31/12/2016		31/12/2015	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
<b>Balanco</b>				
Depósitos bancários vinculados	1.686.170	-	3.109.459	-
Cédulas de créditos imobiliários	164.003.323	-	161.490.937	-
Certificados de recebíveis imobiliários	-	164.003.323	-	161.490.937
Patrimônio líquido excedente	-	1.686.170	-	3.109.459
<b>Total</b>	<b>165.689.493</b>	<b>165.689.493</b>	<b>164.600.396</b>	<b>164.600.396</b>

# TRX Securitizadora S.A.

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

(Em reais)

7ª série da 1ª emissão	31/12/2016		31/12/2015	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
<b>Balanco</b>				
Depósitos bancários vinculados	397.580	-	1.622.537	-
Cédulas de créditos imobiliários	25.867.863	-	26.665.366	-
Certificados de recebíveis imobiliários	-	25.867.863	-	26.665.366
Patrimônio líquido excedente	-	397.580	-	1.622.537
Total	26.265.443	26.265.443	28.287.903	28.287.903
8ª série da 1ª emissão	31/12/2016		31/12/2015	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
<b>Balanco</b>				
Depósitos bancários vinculados	325.860	-	411.090	-
Cédulas de créditos imobiliários	44.890.017	-	46.102.170	-
Certificados de recebíveis imobiliários	-	44.890.017	-	46.102.170
Patrimônio líquido excedente	-	325.860	-	411.090
Total	45.215.877	45.215.877	46.513.260	46.513.260
9ª série da 1ª emissão	31/12/2016		31/12/2015	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
<b>Balanco</b>				
Depósitos bancários vinculados	16.816	-	36.993	-
Cédulas de créditos imobiliários	34.341.526	-	34.750.962	-
Certificados de recebíveis imobiliários	-	34.341.526	-	34.750.962
Patrimônio líquido excedente	-	16.816	-	36.993
Total	34.358.342	34.358.342	34.787.955	34.787.955

# TRX Securitizadora S.A.

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

(Em reais)

10ª série da 1ª emissão	31/12/2016		31/12/2015	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
<b>Balanco</b>				
Depósitos bancários vinculados	14.203	-	31.271	-
Cédulas de créditos imobiliários	38.387.768	-	38.955.418	-
Certificados de recebíveis imobiliários	-	38.387.768	-	38.955.418
Patrimônio líquido excedente	-	14.203	-	31.271
Total	<u>38.401.971</u>	<u>38.401.971</u>	<u>38.986.689</u>	<u>38.986.689</u>

11ª série da 1ª emissão	31/12/2016		31/12/2015	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
<b>Balanco</b>				
Depósitos bancários vinculados	7.412	-	6.125	-
Cédulas de créditos imobiliários	44.514.122	-	45.144.616	-
Certificados de recebíveis imobiliários	-	44.514.122	-	45.144.616
Patrimônio líquido excedente	-	7.412	-	6.125
Total	<u>44.521.534</u>	<u>44.521.534</u>	<u>45.150.741</u>	<u>45.150.741</u>

12ª série da 1ª emissão	31/12/2016		31/12/2015	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
<b>Balanco</b>				
Depósitos bancários vinculados	465.409	-	1.894.995	-
Cédulas de créditos imobiliários	28.779.135	-	27.601.876	-
Certificados de recebíveis imobiliários	-	28.779.135	-	27.601.876
Patrimônio líquido excedente	-	465.409	-	1.894.995
Total	<u>29.244.544</u>	<u>29.244.544</u>	<u>29.496.871</u>	<u>29.496.871</u>

# TRX Securitizadora S.A.

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

(Em reais)

13ª série da 1ª emissão	31/12/2016		31/12/2015	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
<b>Balanco</b>				
Depósitos bancários vinculados	1.180.600	-	-	-
Cédulas de créditos imobiliários	68.292.122	-	-	-
Certificados de recebíveis imobiliários	-	68.292.122	-	-
Patrimônio líquido excedente	-	1.180.600	-	-
Total	69.472.722	69.472.722	-	-
14ª série da 1ª emissão	31/12/2016		31/12/2015	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
<b>Balanco</b>				
Depósitos bancários vinculados	1.346.798	-	-	-
Cédulas de créditos imobiliários	78.961.250	-	-	-
Certificados de recebíveis imobiliários	-	78.961.250	-	-
Patrimônio líquido excedente	-	1.346.798	-	-
Total	80.308.048	80.308.048	-	-
15ª série da 1ª emissão	31/12/2016		31/12/2015	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
<b>Balanco</b>				
Depósitos bancários vinculados	211.893	-	-	-
Cédulas de créditos imobiliários	5.686.080	-	-	-
Certificados de recebíveis imobiliários	-	5.686.080	-	-
Patrimônio líquido excedente	-	211.893	-	-
Total	5.897.973	5.897.973	-	-